

Stockholm den 27 september 2018

R-2018/1085

Till Justitiedepartementet

Ju2018/03102/L1

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 8 juni 2018 beretts tillfälle att avge yttrande över promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18).

Sammanfattning

Advokatsamfundet har ingen erinran mot de föreslagna ändringar i 12 kap. 16 och 70 §§ jordabalken, 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, 19 och 34 §§ i hyresförhandlingslagen (1978:304) samt 3 kap. 11 a § i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Advokatsamfundet ställer sig positivt till den grundläggande tanken bakom förslagen till 12 kap. 46 a § jordabalken samt 12 c § i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Rätten till ett nytt avtal är enligt samfundet en lämpligare reglering än en lagstadgad återflyttanderätt.

Advokatsamfundet ser dock vissa utmaningar och möjliga tillämpningsproblem samt menar att ett antal frågeställningar kan behöva bearbetas ytterligare. Bland annat menar Advokatsamfundet att tydligare regler kring hyresgästers inbördes prioritet bör övervägas, för att skapa en rättssäkerhet i tillämpningen. Med hänsyn till skyddet för äganderätten, bör skyldigheten att tillhandahålla en ny lägenhet utformas på ett sådant sätt att det inte tvingar hyresvärden till någon viss användning av det förstörda objektet, om denne bedömer att annan framtida användning är mer önskvärd än nyttjande för bostadsändamål.

Advokatsamfundet menar att reglerna riskerar att tillämpas för sällan för att klagande praxis ska hinna bildas inom överskådlig tid och att rättssäkerhetsskäl därför talar för att en tydligare reglering bör eftersträvas.

Advokatsamfundet avstyrker förslaget rörande skadeståndsansvar för hyresvärden, särskilt med avseende på förslaget om ideellt skadestånd.

Synpunkter på nya 12 kap. 46 a § första stycket jordabalken

Advokatsamfundet ställer sig positivt till den principiella lösningen att hyresvärden ska förpliktas att erbjuda ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörs. Kontraheringsplikten skulle förvisso bli ett nytt inslag i hyreslagstiftningen, men aktualiseras enligt detta förslag endast under särskilda omständigheter där flertalet hyresvärdar redan i dag, utan särskild lagreglering, är positiva till att erbjuda drabbade hyresgäster nya hyresavtal.

Eftersom det rör sig om en social skyddslagstiftning bör lämpligen handlingsplikten i ett första skede läggas på hyresvärden och inte på hyresgästen. Hyresvärden bör åläggas att inom viss angiven tid delge hyresgästen ett meddelande om huruvida denne anser att hyreskontraktet har förfallit eller inte. Hyresgästen bör därefter inom en månad från delgivning av ett besked om att avtalet förfallit, ha rätt att begära ett nytt hyresavtal genom skriftligt meddelande till hyresvärden. Hyresgästens meddelande bör kunna omfattas av regleringen i 12 kap. 63 § första stycket.

Vidare kan man överväga varför hyresgästens tillträde bör vara en förutsättning för ett nytt kontrakt. Möjligen kan intresseavvägningen se annorlunda ut om tillträde inte ägt rum, men sådana hyresgäster kan mycket väl tänkas vara lika skyddsvärda som tillträdna hyresgäster. Om hyresobjektet förstörs innan tillträde kan hyresgästen till exempel redan ha sagt upp sitt nuvarande kontrakt och förlorat sin plats i eventuella bostadsköer eller sålt sitt nuvarande boende.

Advokatsamfundet ställer sig även tveksamt till förslaget att den nya bestämmelsen inte ska omfatta kooperativa hyresföreningar. I utredningen hänvisas i denna del till hyresförhållandets särdrag, bl.a. dess föreningsrättsliga inslag utan någon analys. Frågan behöver utredas närmare.

Slutligen bör beaktas att många hyresvärdar är bolag som äger enstaka lägenheter, inte minst då många fastigheter är bolagiserade. Möjligheten att införa skyldighet för andra bolag i samma koncern att erbjuda ett nytt hyresavtal, bör eventuellt utredas i syfte att de rättigheter som den nya lagstiftningen avser tillskapa i praktiken ska vara reella. Motsvarande bör gälla i en sådan situation där hyresvärden på ett otillbörligt sätt försöker undkomma sitt ansvar genom en överlåtelse av fastigheten.

Särskilt om äganderättsskyddet

I tidigare utredning om införandet av en återflyttningsrätt har det konstaterats att fastighetsägaren måste vara bibehållen rätten att bestämma hur och om huset eller lägenheten ska återuppföras eller om fastigheten ska användas på ett annat sätt.¹ Advokatsamfundet har av likartade skäl yttrat sig med avseende på förslaget att låta hyresavtalet bestå när hyresvärden har återställt eller avser att återställa lägenheten för samma ändamål som den använts före händelsen. I det sammanhanget framförde samfundet att det utgick från att en sådan regel inte skulle tillämpas när en ny byggnad måste uppföras.² Även nu anförs att fastighetsägaren bör ha rätt att bestämma om ett hus eller en lägenhet ska återuppföras och hur det ska användas samt att en annan ordning riskerar att hamna i konflikt med skyddet av fastighetsägarens äganderätt.³

På motsvarande sätt menar Advokatsamfundet att rekvisitet att hyresvärden nu eller i framtiden ska ”förfoga” över lägenheten inte bör tolkas som att en hyresvärd ska kunna tvingas att uppföra en viss byggnad, återställa en viss lägenhet på ett visst sätt eller annars använda ett visst utrymme på ett annat sätt än vad denne som fastighetsägare finner lämpligt. Advokatsamfundet menar att fastighetsägarens intention att återställa fastigheten *som ett hyresobjekt* (eller dennes tillgång till andra lägenheter som denne upplåter med hyresrätt) i samtliga fall bör vara en förutsättning för att över huvud taget aktualisera en intresseavvägning. I annat fall skulle en hyresvärd i flera fall tvingas till en investering som denne inte skulle ha vidtagit på fastighetsekonomisk grund, vilket i tidigare utredningar har funnit vara olämpligt,⁴ och vilket skulle riskera att vara svårörenligt med dennes äganderättsskydd.⁵ Värt att beakta är att en viktig utgångspunkt i promemorians konsekvensanalys är att fastighetsägaren inte behöver avstå från att använda fastigheten på ett ekonomiskt fördelaktigt vis.⁶

Problematiken vid flertalet hyresgäster bör utredas vidare

Vid till exempel omfattande bränder i stora bostadshus kan man mycket väl tänka sig att flera tiotals lägenheter förstörs av en och samma händelse, varvid det inte finns lägenheter åt alla påverkade hyresgäster. Problematiken berörs endast kort i två stycken i olika delar av promemorian.⁷ Där konstateras endast att hyresnämnden då *bör* handlägga hyresgästernas yrkanden i samma ärende. Vidare anges att nämnden vid behov *kan* ange i vilken ordning hyresgästerna ska tilldelas en lägenhet eller överlämna frågan till hyresvärden om det kan antas att denne avgör frågan efter ”god fastighetsägarsed”.

¹ SOU 2000:76 s. 70.

² Advokatsamfundets remissyttrande SOU 2008:47, dnr Ju2008/4174/L1 av den 19 september 2008, s. 2 f.

³ Ds 2018:18 s. 32.

⁴ Se härvid ovan refererade SOU 2000:76 samt Ds 2018:18 s. 43, där det uttryckligen anges att man inte kan förelägga fastighetsägare att bygga ett nytt bostadshus eller inreda ny lägenhet.

⁵ Se ovan under not 3.

⁶ Ds 2018:18 s. 65.

⁷ Ds 2018:18 s. 39, sista stycket samt s. 72 andra stycket.

Lagstiftningen syftar emellertid till att skapa nya rättigheter för hyresgäster samtidigt som det finns en risk att reglerna inte aktualiseras tillräckligt ofta för att praxis ska lösa vissa oklarheter. Situationen med ett flertal konkurrerande förtursrätter till nya hyresavtal utgör i viss mån en situation som saknar motsvarighet i övriga paragrafer i 12 kap. jordabalken. Det finns också tekniska svårigheter rörande konkurrerande intressen. Första stycket i föreslagna 12 kap. 46 a § jordabalken föreskriver en rätt till ”första lämpliga bostadslägenhet som hyresvärden förfogar över eller kommer att förfoga över”. Förslaget anger här en intresseavvägning mellan hyresgästen och hyresvärden och utgången av prövningen är binär: antingen har hyresgästen rätt till avtal avseende första lämpliga lägenhet eller så har denne inte rätt till något avtal alls. Utredaren menar att en befogenhet att prioritera mellan flera hyresgäster torde ligga inom hyresnämndens befogenheter.⁸ Advokatsamfundet menar dock att detta inte klart framgår ur lagtexten i det nuvarande förslaget.

Det kan därför övervägas om lagtexten ska ge hyresnämnden en uttrycklig möjlighet att upprätta en prioriteringslista, som anger i vilken ordning hyresgäster ska erbjudas lägenheter samt ange hur olika intressen ska vägas mot varandra, inklusive sociala faktorer. Hur en sådan prioritering bör utformas bör övervägas inom ramen för den fortsatta beredningen.

Att överlämna beslutet till hyresvärden skulle riskera att undandra beslutet från rättslig prövning, vilket skulle strida mot hyresgästernas rättssäkerhetsintresse. I och med att förtursrätten till hyresavtal är en skyldighet för hyresvärden, bör även denne av rättssäkerhetsskäl ges närmare vägledning i frågan.

Advokatsamfundet menar vidare att det bör införas regler om kumulation i dessa ärenden. Enligt Advokatsamfundet torde den lämpligaste föreskriften vara att kumulation är en huvudregel, om inte detta skulle vara olämpligt. Att samtliga ärenden med anledning av en skada handläggs i ett ärende, torde vara fördelaktigt för såväl hyresvärden som för hyresgästerna, särskilt med beaktande av problematiken som uppstår vid flera hyresgäster. Frågan om hur en sådan regel ska utformas bör utredas ytterligare.

Frågan om strikt skadeståndsansvar för hyresvärden

Med anledning av promemorians 10 kap. *Strikt skadeståndsansvar för hyresvärden?* och det alternativa förslaget som är upptaget i promemorians bilaga 2, vill Advokatsamfundet anföra följande.

Advokatsamfundet anser liksom utredaren att övervägande skäl talar mot ett strikt skadeståndsansvar för hyresvärden, och delar således utredarens huvudförslag att inte införa ett sådant. Dock vill Advokatsamfundet framhäva att om ett sådant skadeståndsansvar införs, bör regleringen av detta inte utformas på det sätt som utredaren föreslagit i sitt alternativ.

⁸ Ds 2018:18 s. 39.

Utredaren avfärdar en tidigare utrednings ståndpunkt om att skadestånd för annat än visad ekonomisk följdskada skulle vara problematiskt, mot bakgrund av förbudet för hyresgästen att kräva ersättning för hyresrätten.⁹ Advokatsamfundet menar, i likhet med hyreslagstiftningsutredningens slutbetänkande i SOU 2000:76, att en ordning med skadestånd för annat än direkta ekonomiska följdskador skulle vara svårförenligt med den för den nuvarande lagstiftningen centrala legala fiktionen att en bostadshyresrätt saknar ett kapitalvärde.

Situationen hade möjligen varit annorlunda om det som utredaren uttrycker sig ”rörde sig om skadestånd för en olyckshändelse som typiskt sett medför olägenheter som svårligen kan uppskattas i pengar”,¹⁰ men i detta fall rör det sig om ett skadestånd för att inte få ett *nytt* hyreskontrakt och inte förlusten av hyresgästens ursprungliga kontrakt och hem. Den ideella skadan som promemorian åsyftar på torde hyresgästen dessutom lida *även* om denne erbjuds ett nytt hyresavtal.

Ovanstående gäller enligt Advokatsamfundet särskilt som den huvudsakliga förebilden, som återopas av utredaren är det i 12 kap. 58 b § jordabalken föreskrivna indirekta besittningsskyddet för lokaler,¹¹ vilka som bekant lagligen kan överlåtas mot det reella marknadsvärde, som lagen syftar till att exkludera avseende bostadshyresrätter. Vidare aktualiseras skadeståndet enligt 12 kap. 58 b § jordabalken i situationer som en hyresvärd i regel kan undvika, medan det nu föreslagna skadeståndet även ska tillämpas i situationer där hyresvärderna inte *kan* erbjuda en ersättningslägenhet.¹²

På grund av ovanstående menar Advokatsamfundet att ett eventuellt skadeståndsansvar inte bör omfatta någon schabloniserad ideell skada.

Eventuell skadeståndsskyldighet bör däremot gälla solidariskt med en förvärvare av fastigheten för att undvika situationer där hyresvärderna lämnar hyresgästen ett erbjudande, som sedan inte fullföljs av den nye fastighetsägaren.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Anne Ramberg

genom Maria Billing

⁹ Ds 2018:18 s. 43 f. med hänvisning till tidigare uttalanden i SOU 2000:76 s. 71.

¹⁰ Ds 2018:18 s. 44.

¹¹ Se Ds 2018:18 s. 44 andra stycket.

¹² Ds 2018:18 s. 44.