

Frågor om hyra och bostadsrätt

Delbetänkande av Hyreslagsutredningen

Stockholm 2008



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2008:47

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB

Stockholm 2008

ISBN 978-91-38-22974-3
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 20 juli 2006 att tillkalla en särskild utredare för att se över reglerna i 12 kap. jordabalken och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt. Enligt direktiven ska utredaren behandla ett antal frågor som rör hyra och bostadsrätt. I utredarens uppdrag ingår också att göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen. Om utredaren anser det lämpligt, får någon eller några delar av uppdraget redovisas i ett delbetänkande.

Till särskild utredare förordnades fr.o.m. den 15 februari 2007 hovrättsrådet Bob Nilsson Hjorth.

Som experter i utredningen förordnades fr.o.m. den 19 mars 2007 departementssekreteraren Elisabet Aldenberg, hyresrådet Christer Lindau, språkexperten Katarina Lindqvist, hyresrådet Gunilla Lundholm, rättssakkunnige Patrik Skogh, ämnesrådet K A Stefan Svensson och jur.kand. Ingrid Ugglå. Rättssakkunniga Malin Nilsson förordnades fr.o.m. den 19 september 2007 som expert.

Till utredningen har knutits en referensgrupp med deltagare från Sveriges Kommuner och Landsting, Riksbyggen, SBC ekonomisk förening, HSB, SABO, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Svensk Handel och Fastighetsägarna Sverige.

Sekreterare åt utredningen har fr.o.m. den 5 mars 2007 till den 17 januari 2008 varit numera hovrättsrådet Henrik Jonsson. Hovrättsassessorn Isabel Andersson har varit sekreterare åt utredningen fr.o.m. den 15 januari 2008.

Utredningen, som har antagit namnet Hyreslagsutredningen (Ju 2007:01), har valt att överlämna ett delbetänkande avseende de delar av uppdraget som inte har omedelbart samband med den språkliga och redaktionella översynen av hyreslagen. Utredningen

överlämnar härmed sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

Arbetet fortsätter nu med återstående delar.

Malmö i maj 2008

Bob Nilsson Hjorth

/Isabel Andersson

Innehåll

Förkortningar	13
Sammanfattning	15
Författningsförslag	23
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	23
2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	31
3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	32
1 Inledning	35
1.1 Utredningsuppdraget.....	35
1.2 Uppdragets genomförande.....	36
1.3 Delbetänkandets disposition.....	37
2 Hyresnedsättning vid underhållsarbeten	39
2.1 Vårt uppdrag.....	39
2.2 Hyreslagens bestämmelser	39
2.3 Utformningen av förbehåll i hyresavtal om hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll	41
2.3.1 Bostadslägenheter	41
2.3.2 Lokaler.....	42

2.4	Högsta domstolens avgörande	42
2.5	Frågans tidigare behandling	43
2.6	Överväganden och förslag	44
2.6.1	Regleringen i hyreslagen rörande sedvanligt underhåll bör förtydligas	44
2.6.2	Närmare om begreppet sedvanligt underhåll	46
2.6.3	Gränserna för det avtalsfria området (det andra ledet)	47
2.6.4	Bör ytterligare begränsningar i avtalsfriheten införas?	49
2.6.5	Bör begränsningarna gälla även annat arbete?	53
3	När en lägenhet förstörs	55
3.1	Vårt uppdrag	55
3.2	Hyreslagens bestämmelser	55
3.3	Närmare om när en lägenhet ska anses förstörd	56
3.3.1	Lagmotiven	56
3.3.2	Doktrin	56
3.3.3	Rättspraxis	57
3.4	Förslaget från 1997 års hyreslagstiftningsutredning	59
3.5	Överväganden och förslag	60
3.5.1	Inledande synpunkter	60
3.5.2	Svårigheter vad gäller kriterier	61
3.5.3	Närmare om betydelsen och intresset av en höjning av kraven	63
3.5.4	Sammanfattande synpunkter om en precisering eller höjning av kraven	65
3.5.5	Hyresavtalet ska undantagsvis inte förfalla även om lägenheten anses förstörd	65
4	Bostadshyresgästens bytesrätt	69
4.1	Vårt uppdrag	69
4.2	Hyreslagens bestämmelser	69
4.3	Frågans tidigare behandling	71

4.4	Överväganden och förslag.....	73
4.4.1	Allmänt.....	73
4.4.2	Praxis	74
4.4.3	Bör kraven för tillstånd till byte ändras?.....	77
5	Anmaningar och underrättelser vid uppsägning	83
5.1	Vårt uppdrag.....	83
5.2	Hyreslagens bestämmelser	83
5.2.1	Allmänt om uppsägning av hyresavtal avseende bostadslägenhet.....	83
5.2.2	Uppsägning i förtid	84
5.2.3	Uppsägning till hyrestidens utgång.....	86
5.3	Frågans tidigare behandling.....	87
5.3.1	Uppsägning i förtid	87
5.3.2	Uppsägning till hyrestidens utgång.....	89
5.4	Statistiska uppgifter och undersökningar angående avhysning.....	91
5.5	Regeringens strategi för att motverka hemlöshet m.m.	93
5.6	Överväganden och förslag.....	94
5.6.1	Allmänt om underrättelser till hyresgäst och socialnämnd	94
5.6.2	Kan den nuvarande typen av underrättelser till hyresgästen användas som förebild?	95
5.6.3	Anmaning om rättelse till hyresgästen vid betalningsförsummelse.....	98
5.6.4	Underrättelse till socialnämnden om uppsägningen	102
5.6.5	Rättelseanmaning och underrättelse vid andra åsidosättanden	105
5.6.6	Delgivning av underrättelse enligt 44 § hyreslagen till bostads- eller lokalhyresgäst.....	109
6	Rätten att installera parabolantenn	115
6.1	Vårt uppdrag.....	115
6.2	Hyreslagens bestämmelser m.m.....	115

6.3	Frågans tidigare behandling.....	117
6.4	Rättspraxis	117
6.5	Våra undersökningar	120
6.5.1	Möjligheterna att ta del av TV-utbudet	120
6.5.2	Hyresgästernas önskemål om parabolantennor	123
6.6	Överväganden.....	126
6.6.1	Inledning.....	126
6.6.2	Vad visar våra utredningar och erfarenheter?.....	127
6.6.3	De juridiska förutsättningarna	129
6.6.4	Olika intressen bryts mot varandra	132
6.6.5	Hur kan hyresgästens rätt stärkas i författning?.....	134
6.6.6	Standardavtal och rekommendationer som alternativ till lagstiftning.....	135
7	Överklagande av hyresnämndens beslut	139
7.1	Vårt uppdrag	139
7.2	Hyreslagens bestämmelser.....	139
7.2.1	Allmänt om överklagandeförbudet.....	139
7.2.2	Godkännande av förbehåll vid blockuthyrning.....	140
7.2.3	Tillstånd till lägenhetsbyte	140
7.2.4	Tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand	141
7.2.5	Godkännande av avtal om avstående från besittningsskyddet	141
7.2.6	Uppskov med avflyttningen.....	142
7.3	Frågans tidigare behandling.....	142
7.4	Överväganden och förslag	145
7.4.1	Inledning.....	146
7.4.2	Allmänna utgångspunkter vad gäller överklagandeförbudet	146
7.4.3	Avstående från besittningsskydd	149
7.4.4	Godkännande av förbehåll vid blockuthyrning.....	151
7.4.5	Uppskovsbeslut beträffande lokaler	151
7.4.6	Byte och andrahandsupplåtelse	156

8	Förbudet mot dubbelupplåtelse	159
8.1	Vårt uppdrag.....	159
8.2	Bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen m.m.	159
8.2.1	Förbudet mot dubbelupplåtelse.....	159
8.2.2	Ägarlägenheter.....	160
8.3	Frågans tidigare behandling.....	161
8.4	Överväganden	162
8.4.1	Allmänt.....	162
8.4.2	De juridiska konsekvenserna av ett slopande av förbudet enligt Bostadsrättskommittén	162
8.4.3	Våra överväganden om de juridiska konsekvenserna.....	166
8.4.4	De ekonomiska konsekvenserna av ett slopande av förbudet	171
8.4.5	Vilka särregler om bytes- och besittningsrätt behövs om förbudet slopas?.....	173
8.4.6	Förbudet mot dubbelupplåtelse bör inte upphävas	176
8.4.7	Bör förbudet mot dubbelupplåtelse upphävas partiellt?.....	177
9	Medlemskapet vid ombildning av hyresrätt.....	181
9.1	Vårt uppdrag.....	181
9.2	Bestämmelserna i bostadsrättslagen och lagen om kooperativ hyresrätt.....	181
9.2.1	Bostadsrättslagen	181
9.2.2	Lagen om kooperativ hyresrätt.....	182
9.3	Frågans tidigare behandling.....	183
9.4	Överväganden och förslag.....	184
9.4.1	Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.....	184
9.4.2	Ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt	188

10	Underrättelse till socialnämnden som rör bostadsrätt ...	191
10.1	Vårt uppdrag	191
10.2	Bostadsrättslagens bestämmelser	191
10.2.1	Allmänt om uppsägning av bostadsrättshavaren till avflyttning	191
10.2.2	Störningar i boendet och betalningsförseningar	192
10.3	Frågans tidigare behandling	193
10.3.1	Underrättelse till socialnämnden	193
10.3.2	Undantaget från rätten till återvinning	195
10.3.3	2004 års lagstiftningsärende	195
10.4	Överväganden	196
10.4.1	Bör systemet med meddelande till socialnämnden finnas kvar?	197
10.4.2	Inga rättelseanmaningar eller meddelanden till socialnämnden vid upprepade betalningsförseningar	200
11	Konsekvenser av förslagen	203
11.1	Inledning	203
11.2	Ekonomiska konsekvenser	204
11.3	Övriga konsekvenser	206
11.4	Ikraftträdande	206
11.5	Behovet av övergångsbestämmelser	207
12	Författningskommentar	209
12.1	Förslaget till ändring i jordabalken	209
12.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	219
12.3	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	221

Bilagor

1	Kommittédirektiv 2006:85	223
2	Kommittédirektiv 2007:9	239
3	Deltagare i referensgruppen	245

Förkortningar m.m.

BD	Bostadsdomstolens beslut
BoU	Bostadsutskottets betänkande
Dir.	Direktiv
Ds	Departementsserien
hyreslagen	12 kap. jordabalken
JO	Justitieombudsmannens ämbetsberättelse
LU	Lagutskottets betänkande
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avdelning I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avdelning II
prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
SÖH	Svea hovrätts, avdelning 16, avgörandennummer (för beslut före 2003)
ÖH	Svea hovrätts, avdelning 16, målnummer (för beslut från och med år 2003)

Sammanfattning

Vi har för avsikt att i ett slutbetänkande presentera en moderniserad hyreslagstiftning. I detta delbetänkande tar vi upp de övriga frågor som ingår i vårt utredningsuppdrag. Det är nio olika frågor, varav sex är rent hyresrättsliga, två gäller ombildning av hyresrätt och en avser bostadsrätt.

Hyresnedsättning vid underhållsarbeten

När en hyresvärd utför *sedvanligt underhåll* av en lägenhet eller fastigheten i övrigt kan hyresgästen, om det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten, vara berättigad till nedsättning av hyran eller skadestånd eller ha rätt att säga upp hyresavtalet. När det gäller just nedsättning av hyran kan emellertid parterna, enligt 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken (hyreslagen), avtala bort hyresgästens rätt till nedsättning. Sådana avtalsklausuler är vanliga både beträffande bostadslägenheter och lokaler.

Det avtalsfria området är inte närmare angivet i författning. Det medför bl.a. återkommande medlingstvister i hyresnämnd. Vi anser därför att man bör förtydliga bestämmelsen i hyreslagen.

Med *sedvanligt underhåll* ska avses åtgärder som omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet och som inte innebär omfattande ombyggnader. En yttre gräns för avtalsfriheten ska dessutom vara att hyresgästens rätt till nedsättning alltid ska finnas kvar när underhållsarbetena har tagit *längre tid* än vad hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört *påtagliga och svårförutsebara olägenheter* för hyresgästen.

När en lägenhet förstörs

Om en lägenhet har blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet. Att avtalet förfaller innebär att det omedelbart upphör att gälla. Det har på senare år uppmärksammats en del fall beträffande bostadslägenheter där lägenheten har förstörts i sådan utsträckning att hyresavtalet har ansetts förfallet. Samtidigt har det från början stått klart att hyresvärden haft för avsikt att återuppföra lägenheten, utan att hyresgästen har erbjudits att flytta tillbaka till den. Dessa fall har ibland ansetts stötande.

För att undvika sådana effekter föreslår vi beträffande *bostadslägenheter* ett undantag från bestämmelsen att hyresavtalet *förfaller*, när lägenheten är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Trots att lägenheten är så förstörd, ska hyresavtalet ändå bestå, om hyresgästen motsätter sig att avtalet upphör att gälla samtidigt som hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen. Det sagda gäller under förutsättning att hyresgästen inte har varit vållande till händelsen.

Eftersom hyresförhållandet består när undantagsregeln är tillämplig, behövs inte några särskilda regler för vad som ska gälla mellan parterna i den situationen.

Bostadshyresgästens bytesrätt

En bostadshyresgäst har under vissa närmare angivna förutsättningar rätt att byta sin hyresrätt mot en annan bostad. Går inte hyresvärden med på bytet, kan hyresnämnden lämna tillstånd till det.

Enligt vår bedömning är hyresnämndernas praxis i bytesärenden enhetlig och i överensstämmelse med de intentioner som ligger bakom lagstiftningen. Vi anser därför att kriterierna för byte inte bör ändras, utan bytesrätten bör ha samma omfattning som i dag.

Däremot är det allmänt känt att det på orter med bostadsbrist förekommer olaglig handel med hyresrätter vid lägenhetsbyten. Det gäller oavsett om bytesobjektet är en villa, bostadsrätt eller hyresrätt.

Vi föreslår därför en ny *bevisregel*. Den innebär en lättnad i hyresvärdens bevisbörda jämfört med vad som gäller i dag. Bevisregeln har till syfte att motverka olaglig handel med hyreskontrakt, utan

att bytesrätten inskränks. Enligt den nya bevisregeln är det tillräckligt att hyresvärden visar omständigheter som ger *anledning anta* att otillåten ersättning lämnas för lägenheten. I det läget är det upp till hyresgästen att *visa* att sådan otillåten ersättning inte förekommer för att bytet ska godtas.

Anmaningar och underrättelser vid uppsägning

Rättelseanmaning till hyresgästen

Om en hyresvärd säger upp ett bostadshyresavtal till hyrestidens utgång – dvs. oftast med tre månaders uppsägningstid – är huvudregeln att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet (s.k. direkt besittningsskydd). I vissa situationer bryts emellertid besittningsskyddet. Det gäller bl.a. om hyresgästen har *åsidossatt sina förpliktelser* i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Exempel på åsidossättanden som kan leda till att hyresgästen förlorar sin förlängningsrätt är försenade hyresbetalningar, störningar i boendet, vanvård eller otillåten andrahandsupplåtelse.

Trots att det inte är ett krav skickar hyresvärden redan idag ofta en rättelseanmaning till hyresgästen vid sådana åsidossättanden. Det är rimligt att en hyresgäst normalt får en varning innan hyresavtalet sägs upp.

För att tillförsäkra att så sker föreslår vi en huvudregel som innebär att hyresvärden ska ha gett hyresgästen en *rättelseanmaning* för att hyresavtalet ska upphöra. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidossättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt.

Underrättelse till socialnämnden

Hyresvärden kan också säga upp ett hyresavtal under åberopande av att hyresrätten är *förverkad*. Ofta säger hyresvärden då upp hyresavtalet till omedelbart upphörande, men det är också möjligt att i denna situation säga upp avtalet till hyrestidens utgång. En av förutsättningarna för att hyresrätten, när det gäller bostadslägenheter, ska vara förverkad vid försenad hyresbetalning eller störningar i boendet är att hyresvärden har skickat en *underrättelse till socialnämnden*.

Kravet på underrättelse gäller emellertid inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och – i stället för förverkande – gör gällande att försenade hyresbetalningar eller störningar i boendet innebär att hyresgästen har *åsidossatt sina förpliktelser* så att avtalet skäligen inte bör förlängas. Den skillnaden är omotiverad.

Vi föreslår därför att hyresnämnden i dessa fall ska underrätta socialnämnden. Redan i dag underrättar hyresvärdarna ofta självmant socialnämnden. Hyresnämndens skyldighet bör därför inskränkas till de fall hyresvärden inte redan har underrättat socialnämnden på ett godtagbart sätt.

Delgivning av underrättelse till bostads- eller lokalhyresgäst vid förverkande

När en hyresvärd gör gällande att hyresrätten till en bostadslägenhet eller lokal är förverkad på grund av utebliven hyresbetalning, får hyresgästen inte skiljas från lägenheten utan att denne har delgetts en underrättelse enligt 44 § hyreslagen. Genom underrättelsen informeras hyresgästen om sin möjlighet att få tillbaka – återvinna – sin hyresrätt om han eller hon betalar eller deponerar hyran inom viss tid; tre veckor när det gäller bostadslägenheter och två veckor när det gäller lokaler.

Hyresvärden ska *delge* hyresgästen underrättelsen. Det finns en omotiverad skillnad på det sättet att *uppsägningen* ska delges enligt de särskilda bestämmelserna i jordabalken medan *underrättelsen* ska delges enligt bestämmelserna i delgivningslagen (1970:428). Tidigare gällde samma bestämmelser och skillnaden synes ha uppstått genom ett förbiseende.

Vi föreslår därför att underrättelsen ska delges enligt bestämmelserna i jordabalken vid förtida uppsägning. Därmed får man dessutom en överensstämmelse med vad som gäller för bostadsrätter.

Rätten att installera parabolantenn

Det faktum att hyresgäster i en del fall fått flytta från sin bostadslägenhet på grund av att de, utan hyresvärdens samtycke, installerat parabolantenn har i olika sammanhang gett upphov till diskussion.

Vi har därför haft i uppdrag att överväga om hyresgästens rätt i detta hänseende bör stärkas.

Naturligtvis finns det ett starkt intresse för hyresgäster att kunna ta del av de TV-kanaler de önskar. Och detta är inte alltid möjligt inom ramen för det programutbud som finns. Å andra sidan är det många gånger inte ens möjligt för en hyresvärd att efterkomma den typen av önskemål, bl.a. eftersom olika TV-operatörer har ensamrätt till skilda delar av näten. Det kan också finnas rationella skäl för en hyresvärd att inte samtycka till vissa monteringar av parabolantennar, t.ex. om monteringen innebär en säkerhetsrisk eller en risk för skador på fasaden. Det rör sig således om en förhållandevis svår avvägning där motstående intressen kolliderar.

Genom utredningsarbetet har initierats ett arbete som har lett till att Fastighetsägarna Sverige, SABO och Hyresgästföreningen Riksförbundet har utarbetat ett nytt standardvillkor för bostads- hyresavtal som tar sikte på parabolantennar samt rekommendationer i ämnet. Syftet är att uppnå en balans mellan det berättigade intresse en hyresgäst kan ha av att montera en parabolantenn och de sakliga skäl en hyresvärd kan ha för att inte gå med på det.

Enligt vår uppfattning är detta den bästa lösningen. Man skulle naturligtvis i stället kunna reglera frågan i författning. Detta skulle emellertid vara förenat med flera nackdelar. Framför allt innebär det att man ytterligare tynger den redan omfattande hyresregleringen med bestämmelser som gäller ett så pass begränsat område som parabolantennar och som, mot bakgrund av den tekniska utvecklingen, inom ett antal år kan komma att vara helt inaktuella.

Överklagande av hyresnämndens beslut

Huvudregeln är att de beslut som innebär att hyresnämnden slutligt avgör ett ärende får överklagas till Svea hovrätt. Hovrätten är i sin tur slutinstans. I 70 § andra stycket hyreslagen anges ett antal beslut där överklagandeförbud gäller. I dessa fall är alltså hyresnämnden både första och sista instans. Vår allmänna uppfattning är att överklagandeförbudet bör finnas kvar endast om särskilda skäl motiverar detta.

Några sådana skäl ser vi inte beträffande beslut rörande förbehåll vid blockuthyrning eller beslut om avstående från besittningsskydd. Vi föreslår alltså att överklagandeförbudet tas bort för dessa beslutstyper.

Däremot bör överklagandeförbudet finnas kvar för uppskovsbeslut beträffande lokaler samt för beslut om byte eller andrahandsupplåtelse. När det gäller uppskovsbesluten skulle en överklaganderätt medföra en rätt omfattande och krånglig reglering för frågor som i praktiken är sällsynta och där behovet av ett snabbt avgörande är stort. Just behovet av ett snabbt avgörande är ett av de skäl som med styrka talar för att behålla överklagandeförbudet också beträffande beslut om andrahandsupplåtelse eller byte.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

En lägenhet får, enligt huvudregeln, inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Det är innebörden av det s.k. *förbudet mot dubbelupplåtelse*. Detta förbud bör behållas oförändrat.

Tanken med att slopa förbudet är att man skulle förenkla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Men man kan inte generellt sett utgå från att ett hävande av förbudet skulle underlätta finansieringen av ombildningar. Inte heller skulle man på något sätt förenkla systemet med ekonomiska planer.

Vidare skulle hyresgästens rättsställning försvagas på flera sätt om man slopade förbudet, bl.a. vad gäller besittningsrätten, bytesrätten, rätten till andrahandsupplåtelse samt möjligheterna att utverka åtgärdsföreläggande och att ha inflytande vid förbättringsarbeten. Om man å andra sidan vill motverka detta, blir behovet av särregler så pass stort att det närmast framstår som orealistiskt att införa ett så omfattande regelsystem.

Det finns inte heller skäl att upphäva förbudet *partiellt* på det sättet att undantag från förbudet ska gälla i de fall bostadsrätt ska upplåtas till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag. Utöver de redan nämnda skälen kan framhållas att intresset från kommunernas sida, enligt vad som framkommit under utredningsarbetet, för att agera som hyresvärd på detta sätt kan förväntas bli mycket begränsat. Man kan slutligen ifrågasätta lämpligheten i att särbehandla kommunala bostadsbolag jämfört med privata sådana, då strävan i flera andra sammanhang är den motsatta.

Medlemskapet vid ombildning av hyresrätt

Även om det är sällsynt, så händer det att hyresgäster är helt ovetande om att det i deras hus pågår ett ombildningsförfarande från hyresrätt till *bostadsrätt*. Ovetskapen kan medföra att hyresgästen förlorar möjligheten att förvärva sin hyreslägenhet. Det beror på att bostadsrättsföreningen kan vägra hyresgästen medlemskap, om hyresgästen ansöker om medlemskap senare än ett år efter föreningens förvärv av huset. Och föreningen är inte skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt till den som inte är medlem.

Att ettårsfristen skulle kunna slå till på grund av att hyresgästen är ovetande om ombildningen har man naturligtvis inte räknat med när bestämmelsen infördes. För att avhjälpa denna brist föreslår vi att bostadsrättsföreningen ska lämna en *underrättelse* till de hyresgäster i huset som inte är medlemmar i föreningen. Underrättelsen ska innehålla en upplysning om att föreningen har beslutat att förvärva huset. Den ska också ge information om ettårsfristen. Denna frist ska börja löpa först när föreningen har lämnat underrättelsen till hyresgästen.

Motsvarande underrättelsekrav är däremot inte motiverat om hyresrätterna ska ombildas till *kooperativa hyresrätter*. Framför allt saknas ett praktiskt behov, bl.a. eftersom risken för ekonomisk förlust inte är densamma som vid ombildning till bostadsrätt.

Underrättelse till socialnämnden som rör bostadsrätt

En bostadsrättsförening kan säga upp en bostadsrättshavare till avflyttning under återopande av att nyttjanderätten till lägenheten är förverkad. Om grunden för uppsägningen är försenade betalningar av årsavgiften eller störningar i boendet som inte är särskilt allvarliga, är en förutsättning för att bostadsrättshavaren ska kunna skiljas från lägenheten att föreningen har skickat en *underrättelse till socialnämnden*. Det är alltså motsvarande regler som finns för hyresrätter när hyresavtalet sägs upp på grund av förverkande. När det gäller hyresrätterna har det dock inte ingått i vårt uppdrag att överväga några ändringar beträffande dessa underrättelser.

Vi anser att systemet med underrättelser beträffande bostadsrätter bör finnas kvar oförändrat. Systemet har visserligen hittills inte fungerat tillfredsställande, eftersom socialnämnden ofta inte har agerat när den fått en underrättelse. Men både för hyresrätter

och bostadsrätter har regeringen initierat ett arbete för att förbättra rutinerna. I avvaktan på resultatet av det bör inga ändringar göras.

Genomförandet

Enligt vår bedömning kommer förslagen inte att innebära några ökade kostnader för det allmänna.

Vi bedömer att de nya bestämmelserna kan träda i kraft den 1 maj 2009.

Författningsförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 10, 11, 16, 35, 44, 46, 63 och 70 §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

10 §

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Gäller avtalet en bostadslägenhet ska det dock bestå, om

1. hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla, och

2. hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen.

Förfaller avtalet har hyresgästen rätt till ersättning för skada, om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande om denna till hyresgästen.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det

avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne ej utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 §

Uppkommer före hyrestidens början *ringare* skada på lägenheten *än som anges i* 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *skall* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall *än som avses i* 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och *fyärde–sjätte* styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

Uppkommer före hyrestidens början skada på lägenheten *utan att avtalet förfaller enligt* 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *ska* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall *än som avses i* 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och *femte–sjunde* styckena.

1. för bostadslägenheten första stycket och
2. för lokalen första stycket 1–4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

16 §

Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,
3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
4. myndighet under hyres- tiden meddelar beslut som avses i 10 § *andra* stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

4. myndighet under hyres- tiden meddelar beslut som avses i 10 § *tredje* stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick *eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt* eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra

1. arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick,
2. arbete i lägenheten eller fastigheten i övrigt som omfattas av hyresvärdens underhållsskyld-

dighet och inte innebär omfattande ombyggnader (sedvanligt underhåll), eller

3. annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Även om avtal har träffats enligt tredje stycket 2 kvarstår hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, om arbetet har tagit längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter för hyresgästen.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i femte stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Vid prövningen av om andra särskilda skäl talar emot bytet gäller följande. Om hyresvärden visar omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning lämnas för lägenheten, är det

hyresgästen som ska visa att sådan otillåten ersättning inte förekommer.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, *på sätt som för uppsägning i förtid anges i 8 §* har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, *på sätt som för uppsägning i förtid anges i 8 §* har delgetts underrättelse om att

tillbaka hyresrätten.

han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första-fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd

olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid prövning enligt första stycket 2 ska särskild hänsyn tas till om hyresvärden uppmanat hyresgästen att vidta rättelse.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

63 §

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § eller 54 a § *skall* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uttyrda lägenhetens adress.

70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § *sjätte stycket*, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § *sjätte stycket*, 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 45 a, 49, 52, 54, 55 e, 56, 62 eller 64 §§ får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 35, 40, eller 59 §§ får inte överklagas.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska införas en ny paragraf, 13 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 b §

Åberopar hyresvärden vid tvist enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet, ska hyresnämnden lämna underrättelse om uppsägningen och anledningen till denna till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, om inte hyresvärden redan lämnat en sådan underrättelse.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

3 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 8 § och 7 kap. 32 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

8 §

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller
3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller
2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *föreningens förvärv av huset.*

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *det att hyresgästen fått underrättelse om föreningens beslut att förvärva huset och om ettårsfristen samt föreningen förvärvat huset.*

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

7 kap.

32 §

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *skall* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket *eller 2 kap. 8 § andra stycket 2* eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *ska* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

1 Inledning

1.1 Utredningsuppdraget

Regeringen beslutade vid regeringssammanträde den 20 juli 2006 att tillkalla en särskild utredare för att se över reglerna i 12 kap. jordabalken och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt (Dir. 2006:85). Genom tilläggsdirektiv, beslutade vid regeringssammanträde den 1 februari 2007 (Dir. 2007:9), har uppdraget i vissa delar återkallats samtidigt som utredaren har fått i uppdrag att överväga ytterligare frågor. Direktiven i sin helhet redovisas i Bilaga 1 och 2.

Direktiven innebär att utredaren ska uppmärksamma vissa frågor som gäller förfarandet vid uppsägning till hyrestidens utgång. Även vissa andra i direktiven angivna frågor som gäller hyreslagstiftningen ska utredas, däribland om hyresgästers rätt att installera parabolantennor eller liknande anordningar bör stärkas och vad som bör krävas för att en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet ska anses förfallet. Utredaren ska också överväga om förbudet enligt bostadsrättslagen (1991:614) mot att med bostadsrätt upplåta lägenhet som är upplåten med hyresrätt ("förbudet mot dubbelupplåtelse") och systemet med underrättelse till socialnämnden i samband med vissa uppsägningar som rör bostadsrätt ska vara kvar. Enligt direktiven ska utredaren slutligen göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen.

Utredningsarbetet har i en första etapp inriktat sig på de materiella frågorna, vilka behandlas i detta delbetänkande. Den språkliga och redaktionella översynen av hyreslagen och därmed sammanhängande frågor kommer att behandlas för sig, och avsikten är att redovisa dem i ett senare betänkande.

De förslag till författningsändringar som lämnas i detta betänkande leder i vissa fall till att redan långa paragrafer i hyreslagen blir ännu längre. I vissa fall kan också ändringar av redaktionell karaktär

vara motiverade i de aktuella paragraferna, t. ex. i stycken som inte berörs av våra förslag. Förslag till den typen av ändringar lämnas emellertid inte nu. Avsikten är att i stället göra sådana ändringar vid den språkliga och redaktionella översyn av hyreslagen som ska ske i nästa fas av utredningsarbetet.

1.2 Uppdragets genomförande

Arbetet påbörjades den 5 mars 2007. Det har hållits nio sammanträden med sakkunniga, experter och deltagare i den till utredningen knutna referensgruppen.

Under utredningsarbetet har synpunkter inhämtats från Svenska Bankföreningen (angående frågan om förbud mot dubbelupplåtelse), Statistiska centralbyrån och representanter från Samverkansgruppen för öppen Bredbands-TV (angående frågan om rätten att installera parabolantenn eller motsvarande anordning), Försäkringsförbundet (angående frågan om förstörd lägenhet) och BAHS, ett samarbetsorgan där bl.a. ett antal av hyresnämnderna och Svea hovrätt, avdelning 16, är representerade (angående frågorna om hyresgästers rätt att byta sin lägenhet mot annan bostad och överklagande av hyresnämndens beslut).

Vidare har upplysningar inhämtats från Regeringskansliet om dess arbete med frågan om ny lagstiftning rörande ägarlägenheter. Samråd har skett med Utredningen om allmännyttans villkor (M 2005:04) och Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (M 2006:07).

Samråd har vidare ägt rum med Näringslivets Regelnämnd angående förslagets konsekvenser för företagen.

Arbetet har bedrivits i nära samarbete med experterna och representanterna i referensgruppen. De står också bakom de förslag som läggs fram, med följande undantag. Representanten från Svensk Handel står inte bakom förslaget beträffande delgivning av underrättelse enligt 44 § hyreslagen (jfr avsnitt 5.6.6). Representanterna från Fastighetsägarna Sverige och SBC ekonomisk förening har en avvikande åsikt beträffande överklagandeförbudet i bytesärenden (jfr kapitel 7). Den sistnämnde har en avvikande åsikt också i frågan om ett eventuellt partiellt hävande av förbudet mot dubbelupplåtelse (jfr kapitel 8). Mot bakgrund av det nära samarbetet och den enighet som råder kring förslagen har betänkandet skrivits i vi-form.

1.3 Delbetänkandets disposition

I de första kapitlen behandlas de frågor som är uteslutande av *hyresrättslig* karaktär. Hit hör hyresnedsättning vid underhållsarbeten, frågan om när en lägenhet ska anses förstörd samt hyresgästens rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad och den därmed sammanhängande frågan om åtgärder mot olaglig handel med hyreskontrakt. Hit hör också anmaningar och rättelser vid uppsägning och frågan om rätten för hyresgäster att installera parabolantenn eller liknande anordning bör stärkas. Slutligen behandlas frågan om överklaganderätt beträffande hyresnämndens beslut.

De två följande avsnitten har anknytning till *ombildning* av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. I dessa avsnitt behandlas först frågan om ett eventuellt avskaffande av förbudet mot dubbelupplåtelse och därefter hur bostadsrättslagens bestämmelser om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kan ändras i syfte att förhindra att hyresgäst som inte haft kännedom om ombildningen utestängs från möjligheten att förvärva sin lägenhet.

Slutligen övervägs en fråga som uteslutande gäller *bostadsrätt*. Den handlar om underrättelse till socialnämnden vid uppsägning av bostadsrätt.

2 Hyresnedsättning vid underhållsarbeten

2.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi överväga om möjligheten att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid underhållsarbeten bör preciseras i hyreslagen och om den bör begränsas, t.ex. genom att begreppet sedvanligt underhåll ges en snävare innebörd än i dag.

2.2 Hyreslagens bestämmelser

Enligt 15 § hyreslagen är utgångspunkten att hyresvärden under hyrestiden ska hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Beträffande bostadslägenheter gäller som grundregel att hyresvärden med skäliga tidsmellanrum ska ombesörja målning, tapetsering och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

Den omständigheten att hyresvärden låter reparera alternativt upprusta lägenheten eller andra delar av huset som rymmer lägenheten kan dock i sig medföra en inskränkning i hyresgästens nyttjanderätt och därmed utgöra en brist. Denna situation omfattas av regleringen i 16 § första stycket 3 och tredje stycket samt 11 § hyreslagen.

Av den regleringen följer till att börja med att hyresvärden riskerar olika påföljder om det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande. Hyresgästen kan då under vissa närmare angivna förutsättningar vara berättigad till uppsägning av hyresavtalet, skadestånd eller hyresnedsättning.

I fråga om *nedsättning av hyran* föreskrivs, till skillnad från vad som gäller för uppsägning av avtalet och skadestånd, inte några

särskilda krav för att hyresgästen ska vara berättigad till nedsättning. Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran, även om hyresvärden är utan skuld till bristen. Rätten till hyresnedsättning kan emellertid, till skillnad från skadestånd och uppsägningsrätt, avtalas bort av hyresvärden och hyresgästen enligt 16 § tredje stycket hyreslagen.

Närmare bestämt får parterna avtala om inskränkning i hyresgästens rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra (1) arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick, (2) sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller (3) annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Avtalsfriheten beträffande hyresnedsättning vid underhållsarbeten bör ses i belysning av regleringen i 26 § hyreslagen som rör hyresvärdens rätt att få tillträde till hyresgästens lägenhet för förbättringsarbeten. Med förbättringsarbeten torde här avses såväl reparationer som standardförbättringar (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 218). Någon definition härom i lagtext saknas dock.

Enligt 26 § tredje stycket hyreslagen har hyresgästen rätt till ersättning för skada som uppstår genom förbättringsarbeten även om hyresvärden inte varit vårdslös. När det gäller arbeten som kräver tillträde till lägenheten är alltså hyresvärdens skadeståndsskyldighet skärpt jämfört med vad som annars gäller enligt 16 och 11 §§ hyreslagen. Detta kan vara betydelsefullt för en hyresgäst.

En hyresgäst torde nämligen inte ha rätt till ersättning enligt 16 och 11 §§ hyreslagen för sådan skada genom arbetet som är en oundviklig följd av detta, t.ex. att en butiksinnehavare lider avbräck i sin rörelse, eftersom det då inte är fråga om vårdslöshet. Om det är fråga om åtgärder som kräver tillträde till lägenheten torde hyresgästen däremot, enligt 26 § tredje stycket hyreslagen, ha rätt till ersättning även för den typen av skada (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 222 f. och Walin, Allmänna hyreslagen, 5:e uppl., 1969, s. 117 f.).

Hyresgästens möjligheter att med stöd av hyreslagens bestämmelser få kompensation för sådan inskränkning i nyttjanderätten som sedvanligt underhåll kan medföra är alltså inte endast beroende av om rätten till hyresnedsättning avtalats bort eller inte.

Frågan i vilken utsträckning rätten till hyresnedsättning har avtalats bort kan vara särskilt betydelsefull för lokalhyresgäster. För en butiksinnehavare kan exempelvis omfattande underhålls-

arbeten på fasaden till huset medföra ett stort ekonomiskt avbräck även om de utförs på ett aktsamt sätt. Ett sådant arbete grundar dock i sig inte någon rätt till ersättning enligt 26 § tredje stycket hyreslagen.

2.3 Utformningen av förbehåll i hyresavtal om hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll

Som ovan har redovisats finns det alltså möjlighet för hyresvärden och hyresgästen att genom avtal inskränka hyresgästens rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt. Att förbehåll härom tas med i hyresavtalen är vanligt förekommande.

Vid en genomgång av Fastighetsägarna Sveriges, Sveriges Kommuner och Landstings samt SABO:s standardavtal kan konstateras att avtalsfriheten i huvudsak utnyttjats på ett likartat sätt.

2.3.1 Bostadslägenheter

Beträffande bostadslägenheter innehåller Fastighetsägarna Sveriges standardavtal en klausul av följande lydelse: ”Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för tid, varunder hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten. Arbetet ska dock utföras utan onödig tidsutdräkt.”

SABO:s och Sveriges Kommuner och Landstings standardavtal för bostadslägenheter har klausuler som, såvitt nu är i fråga, motsvarar den som återgivits från Fastighetsägarna Sveriges standardavtal. Klausulen i Sveriges Kommuner och Landstings standardavtal skiljer sig dock från de övriga på så sätt att det inte föreskrivs att arbetet ska utföras utan onödig tidsutdräkt.

Fastighetsägarna Sveriges standardavtal har upprättats i samråd med Hyresgästföreningen Riksförbundet och Konsumentverket. SABO:s standardavtal har upprättats i samråd med Hyresgästföreningen Riksförbundet. Enligt vad som upplysts har Sveriges Kommuner och Landstings standardavtal inte utarbetats i samråd med någon annan organisation.

2.3.2 Lokaler

Vad sedan gäller *lokaler* innefattar Fastighetsägarna Sveriges standardavtal en bilaga som medger att parterna reglerar frågan om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll på tre olika sätt. Alternativen är följande:

1) ”Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.”

2) ”Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.”

3) ”Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt följande” (anm.; i bilagan finns utrymme för parterna att ange den avtalade regleringen).

Sveriges Kommuner och Landstings standardavtal för lokaler har en reglering som, såvitt nu är i fråga, motsvarar den som gäller för bostadslägenheter. Det som föreskrivs är alltså att hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt.

Fastighetsägarna Sveriges standardavtal har upprättats i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Sveriges Kommuner och Landstings standardavtal har, liksom standardavtalet för bostadslägenheter, inte utarbetats i samråd med någon annan organisation.

2.4 Högsta domstolens avgörande

Högsta domstolen har i NJA 2002 s. 378 prövat frågan om innebörden av begreppet sedvanligt underhåll i 16 § tredje stycket hyreslagen och Fastighetsägarnas standardkontrakt.

Domstolen fann att begreppet omfattar inte endast åtgärder som målning, tapetsering, underhåll av golv samt reparationer eller byte av teknisk utrustning. Även ovanliga åtgärder som byte av stam-

ledning, fasadputsning, takomläggning samt nedtagning och ombyggnad av balkonger ryms inom begreppet så länge som de omfattas av hyresvärdens underhållsplikt och inte ger upphov till omfattande ombyggnader.

En allmän förutsättning är dock att arbetena inte får ta längre tid än normalt. Vidare ska hänsyn tas till om flera arbeten utförs samtidigt. Även om var och en av de vidtagna åtgärderna kan betraktas som sedvanligt underhåll kan de tillsammans medföra en sådan olägenhet för hyresgästen att det inte är fråga om sådant underhåll.

I rättsfallet blev bedömningen att de enskilda arbetena var att betrakta som sedvanligt underhåll, men att dessa ingått som ett led i en så omfattande reovering och sammantagna medfört sådana olägenheter för hyresgästerna att den ifrågavarande avtalsklausulen inte var tillämplig. Hyresgästerna tillerkändes hyresnedsättning.

2.5 Frågans tidigare behandling

Bestämmelsen i 16 § tredje stycket hyreslagen om möjligheten att avtala bort rätten till hyresnedsättning motsvarar i huvudsak en bestämmelse som infördes år 1940. I lagstiftningsärendet framhölls vikten av att främja hyresvärdarnas intresse av att underhålla lägenheter och hyresfastigheter. Men även hyresgästernas intresse av att få en ungefärlig uppfattning om arten och omfattningen av de arbeten som kunde komma i fråga underströks. Det ansågs dock inte motiverat att uppställa något krav på att åtgärderna skulle ske med vissa tidsintervaller eller i ett sammanhang. Vilka slags åtgärder som borde hänföras till sedvanligt underhåll berördes inte. (Se prop. 1939:166 s. 76 ff.)

Det kan tilläggas att bestämmelsen vid införandet innehöll den begränsningen att det skulle vara fråga om arbete "under därför erforderlig tid". Denna begränsning slopades år 1969. Någon saklig förändring torde dock inte ha avsetts med detta (jfr bl.a. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 117 och NJA 2002 s. 378).

Vad som bör hänföras till sedvanligt underhåll enligt 16 § tredje stycket hyreslagen har inte behandlats i senare lagstiftningsärenden.

2.6 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelsen i hyreslagen som ger möjlighet att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll ska förtydligas.

Med *sedvanligt underhåll* ska avses åtgärder som omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet och inte innebär omfattande ombyggnader.

Hyresgästens rätt till nedsättning ska, trots att avtal har träffats om inskränkningar i denna rätt, finnas kvar när underhållsarbetena har tagit *längre tid* än vad hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört *påtagliga och svårförutsebara olägenheter* för hyresgästen.

Vår bedömning: Den föreslagna begränsningen av avtalsfriheten bör inte göras tillämplig på bestämmelserna som ger möjlighet att avtala bort rätten till hyresnedsättning beträffande arbeten för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

2.6.1 Regleringen i hyreslagen rörande sedvanligt underhåll bör förtydligas

Vårt uppdrag är att överväga om möjligheten i 16 § tredje stycket hyreslagen att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid underhållsarbeten bör preciseras eller begränsas. Därvid kan till att börja med konstateras att lagtexten saknar en definition av termen sedvanligt underhåll.

Förarbetena till bestämmelsen ger inte heller något svar på vad som bör hänföras till sådant underhåll. Diskussioner fördes när bestämmelsen infördes genom 1939 års hyreslagstiftning om att begränsa hyresvärdens rätt att låta utföra sedvanligt underhåll till förslagsvis 14 dagar per år. Denna tanke övergavs dock. Man ansåg att det inte alltid var möjligt för hyresvärderna att fördela underhållsarbetena någorlunda likformigt på olika år och att det ofta av såväl ekonomiska som praktiska skäl var fördelaktigast att sammanföra dem till längre perioder med vissa års mellanrum (se SOU 1938:22 s. 57 f. och prop. 1939:166 s. 76 f.).

Högsta domstolen har genom NJA 2002 s. 378 gjort vissa preciseringar i nu aktuellt hänseende. Om detta innebär att domstolen

har gett termen sedvanligt underhåll en mer preciserad innebörd eller tydligare avgränsat det avtalsfria området eller rent av både och kan i och för sig diskuteras. Det är nämligen inte helt klart om Högsta domstolen menar att, t.ex. för det fall arbetet tar längre tid än normalt, åtgärden inte är att anse som sedvanligt underhåll eller om domstolen menar att arbetet visserligen utgör sedvanligt underhåll men att det ingångna avtalet som utesluter rätt till nedsättning inte gäller i den situationen. Vi återkommer till det.

Men det är alltså detta Högsta domstolens avgörande som enligt gällande rätt närmare avgränsar avtalsfriheten vid sedvanliga underhållsarbeten. Så länge man talar om att göra förtydliganden eller preciseringar är det således de principer som slås fast i avgörandet som får vara vägledande. Däremot är det tänkbart att den närmare uppbyggnaden av bestämmelsen kan göras på ett annat sätt.

Den tidigare nämnda oklarheten vad gäller synsätt utgör skäl för att försöka att i författning, på ett eller annat sätt, avgränsa det område inom vilket hyresgästen på förhand ska kunna avstå från rätten till nedsättning. För praktiker på hyresrättens område blir det enklare, om gränserna förtydligas redan i författning. En rimlig utgångspunkt är därför att hyreslagen så långt som möjligt ska ge vägledning om vad som omfattas av den avtalsfrihet som nu är i fråga. De som har att tillämpa bestämmelsen – hyresvärdar, hyresgäster och andra – tjänar på detta. En författningsreglering medger dessutom att ytterligare anvisningar för tillämpningen ges i form av förarbetsuttalanden.

Det nu sagda gäller givetvis under förutsättning att problematiken fortfarande har aktualitet. Enligt vad som framkommit under utredningsarbetet är det visserligen vanligt att renoveringar av hyresfastigheter även innefattar åtgärder av standardhöjande natur med följd att frågan vad som är sedvanligt underhåll inte aktualiseras. Det förekommer även att hyresgäster får viss nedsättning av hyran av billighetsskäl, dvs. utan att hyresvärden har tagit ställning till om det varit fråga om sedvanligt underhåll eller inte.

Men det förekommer fortfarande fall där frågan om ersättning har aktualitet och där parterna har olika uppfattning. Exempelvis förekommer denna typ av tvister återkommande vid hyresnämnderna som medlingsärenden. Det gäller både beträffande lokaler och bostadslägenheter.

Att allmänt utformade förbehåll om sedvanligt underhåll tas med i hyresavtal är vidare fortfarande mycket vanligt. Exempel på utformningen finns i avsnitt 2.3. Så ser förbehållen i allmänhet ut.

Med andra ord har Högsta domstolens avgörande inte lett till att den aktuella typen av klausuler i avtalen generellt sett har fått ett tydligare eller mer preciserat innehåll.

Vi anser mot angiven bakgrund att man bör försöka förtydliga var gränserna går för det avtalsfria området när det gäller sedvanligt underhåll enligt 16 § hyreslagen. Den delen av våra överväganden handlar alltså om att närmare i författning slå fast de nu gällande principerna och behandlas i de två följande avsnitten.

2.6.2 Närmare om begreppet sedvanligt underhåll

Högsta domstolens avgörande i NJA 2002 s. 378 torde innebära att man delvis har gett själva termen sedvanligt underhåll en mer preciserad innebörd. Åtgärder som målning, tapetsering, underhåll av golv samt reparationer eller byte av teknisk utrustning är således att hänföra till sedvanligt underhåll. Detsamma gäller mer ingripande åtgärder som byte av stamledningar, fasadputsning, takomläggning samt nedtagning och ombyggnad av balkonger. Det sagda gäller under förutsättning att åtgärderna dels *omfattas av* hyresvärdens *underhållsplikt*, dels inte ger upphov till *omfattande ombyggnader*.

Vidare har Högsta domstolen ställt upp två ytterligare begränsningar. Åtgärderna får inte ta längre tid än normalt. Om dessa åtgärder utförs samtidigt kan de vidare sammantagna medföra sådana påtagliga och svåråtgärdbara olägenheter för hyresgästen att en avtalsklausul som förhindrar hyresnedsättning inte anses tillämplig.

Som vi nämnde inledningsvis kan man säkert göra olika tolkningar av Högsta domstolens avgörande. Det synsätt som ligger närmast till hands är att Högsta domstolen i ett första led närmare har preciserat vad sedvanligt underhåll innebär. I ett andra led har man bestämt att rätten till nedsättning ska finnas kvar i vissa situationer. En sådan tolkning har också stöd i litteraturen (se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006, s. 118). Den osäkerhet som finns när det gäller tolkningen ligger framför allt i att Högsta domstolen inte har utvecklat på vilken grund man har ansett det möjligt att låta rätten till nedsättning kvarstå i de angivna situationerna. Det finns inget rekvisit i själva bestämmelsen som medger detta, om man inte gör en tolkning av begreppet sedvanligt underhåll.

Enligt vår uppfattning är det i vart fall lämpligt att använda den nämnda uppdelningen när man försöker precisera gränserna i för-

fattning. Det skulle innebära att med sedvanligt underhåll avses inte bara ommålning och liknande utan även mer ingripande åtgärder som byte av stamledningar, fasadputsning, takomläggning och ombyggnad av balkonger.

Att även mer ingripande åtgärder kan hänföras till sedvanligt underhåll vinner för övrigt stöd av förarbetena till regleringen om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten i 18 d § hyreslagen. I den aktuella propositionen framhölls att sedvanliga underhålls- och reparationsarbeten föll utanför den regleringen och att byte av uttjänta rörstammar var att betrakta som en ren underhållsåtgärd (se prop. 1996/97:30 s. 89 f.). Det är naturligtvis en fördel om synsättet är detsamma i olika bestämmelser.

Att begreppet ges en förhållandevis vid betydelse innebär ju inte heller på något sätt att man slutligt har bestämt gränsen för det avtalsfria området. Gränsen kan snävas in bl.a. i det andra ledet där man bestämmer i vilka fall rätten till nedsättning ska finnas kvar, trots att avtal har träffats om inskränkningar i rätten till nedsättning.

Högsta domstolen ställde, som tidigare nämnts, dock upp två förutsättningar för att underhåll ska anses som sedvanligt. För det första ska åtgärderna *omfattas av* hyresvärdens *underhållsplikt*.

Den andra begränsande förutsättningen som Högsta domstolen ställde upp var att åtgärden inte får ge upphov till *omfattande ombyggnader*. Detta är en begränsning som synes ha fått acceptans bland aktörerna på området och som framstår som lämplig. Generellt sett talar mycket för att det inte rör sig om sedvanligt underhåll när omfattande ombyggnader görs. Ofta handlar det då i stället om standardförbättringar.

Vi föreslår därför att man preciserar begreppet *sedvanligt underhåll* i 16 § tredje stycket hyreslagen genom att direkt ange de nu nämnda begränsande förutsättningarna.

2.6.3 Gränserna för det avtalsfria området (det andra ledet)

Principerna i Högsta domstolens avgörande bör vara vägledande

Redan begreppet sedvanligt underhåll kan sägas i sig antyda att det ska röra sig om åtgärder som är någorlunda förutsebara. Avtalsrätten i stort kan vidare sägas innehålla ett synsätt som innebär att t.ex. friskrivningar beträffande konsekvenser som har varit svåra att förutse när avtalet ingicks inte sällan underkänns i efterhand.

De ytterligare gränser som Högsta domstolen ställde upp för avtalsfriheten kan sägas vara ett utslag av ett sådant synsätt. Högsta domstolen angav sålunda att hyresgästerna ska vara bibehållna sin rätt till ersättning i den mån arbetena tar längre tid i anspråk än normalt. Vidare angav Högsta domstolen den situationen att en renovering omfattar flera ingripande åtgärder och att dessa sammantagna medför påtagliga och svårförutsebara olägenheter. Även i den situationen ska alltså, enligt Högsta domstolen, hyresgästen ha kvar sin rätt till nedsättning.

Vi har inledningsvis angett att en viktig utgångspunkt är att regleringen blir så förutsebar som möjligt. Från mer allmänna utgångspunkter framstår det också som rimligt att avtal om inskränkningar i rätten till nedsättning fränkänns verkan i situationer som avviker från vad man i normalfallet har haft anledning att räkna med. Vi anser därför att en hyresgäst, även när parterna har träffat avtal om inskränkningar i rätten till nedsättning, bör ha kvar sin rätt till nedsättning i de av Högsta domstolen angivna situationerna.

Sammanfattningsvis anser vi att undantagen bör utformas så att det av lagtexten framgår att hyresgästen har kvar sin rätt till nedsättning av hyran om arbetet har tagit längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med eller har medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter för hyresgästen.

De nu angivna undantagen, där rätten till nedsättning ska finnas kvar trots avtal om motsatsen, bör komma till uttryck i 16 § hyreslagen direkt efter den nuvarande bestämmelsen om möjligheten att avtala bort rätten till nedsättning vid sedvanligt underhållsarbete. Vad gäller den närmare utformningen och innebörden av undantagen kan följande framhållas.

Närmare om undantagen

Av naturliga skäl framstår det inte som ändamålsenligt att närmare precisera vad som ska hänföras till en mer normal tidsåtgång. Detta kan variera avsevärt beroende på vad för slags sedvanligt underhåll det är fråga om. Den tekniska utvecklingen kan också komma att medföra att det som är normal tidsåtgång i dag inte är det om några år. En lämpligare utformning är då att i stället föreskriva att rätten till hyresnedsättning ska kvarstå om arbetet har tagit längre tid än hyresgästen *haft anledning att räkna med*.

Med en sådan utformning tydliggörs att det är hyresgästens befogade förväntningar avseende tidsåtgången som ska skyddas. Frågan om hyresvärden eller den som utfört arbetet har varit vårdslös eller inte ska sakna avgörande betydelse vid prövningen. Avgörande ska vara en värdering av vad hyresgästen med fog kunnat förutsätta i fråga om tidsåtgången. Om tidsåtgången överskridit den tid som hyresvärden i förväg informerat hyresgästen om, torde det många gånger utgöra skäl för att anse att arbetet har tagit längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med. Eventuella tidsangivelser i entreprenadkontraktet mellan en hyresvärd och den som ska utföra arbetet kan också vara betydelsefullt vid värderingen. Ytterst blir värderingen givetvis beroende av vad för slags arbete det varit fråga om.

Vad sedan gäller prövningen av om arbetet ska anses ha medfört *påtagliga och svårförutsebara olägenheter* för hyresgästen bör den ske från samma utgångspunkt som i fråga om vad som är en rimlig tidsåtgång. Det är alltså även i detta fall hyresgästens befogade förväntningar som ska skyddas. Någon vårdslöshet från hyresvärdens sida eller den som utfört arbetena ska inte krävas. Avgörande ska vara vad en hyresgäst i allmänhet typiskt sett kan förvänta sig vid sedvanligt underhåll såvitt avser påfrestningar av olika slag. Den vidare gränsdragningen får växa fram i rättspraxis.

Naturligtvis kan den invändningen riktas mot de nu gjorda preciseringarna, att man ändå får gränsdragningsproblem. Det är givetvis riktigt. Å andra sidan är det sällan möjligt att åstadkomma heltäckande lösningar. Man är då i allmänhet hänvisad till att göra uppräknings, i detta fall av vilka åtgärder som avses. Den typen av lösningar är dock i regel inte särskilt lyckade, eftersom risken är dels att uppräknings inte blir fullständig, dels att den inte håller över tiden. Med de nu föreslagna preciseringarna får parterna trots allt bättre möjligheter att se var gränserna går.

Nästa fråga blir, i enlighet med våra direktiv, om ytterligare begränsningar i avtalsfriheten bör ställas upp.

2.6.4 Bör ytterligare begränsningar i avtalsfriheten införas?

Bestämmelsen där parterna ges möjlighet att avtala bort rätten till nedsättning vid sedvanligt underhåll infördes, som tidigare nämnts, genom 1939 års hyreslagstiftning. Den var en av flera åtgärder som syftade till att främja en god bostadsstandard för hyresgästerna.

Enligt förarbetena till denna lagstiftning var hyresgästen ofta villig att låta hyresvärden utföra ett av hyresgästerna önskat förbättringsarbete utan att därför begära nedsättning i hyran för det intrång och men som arbetet medförde, då han blev tillräckligt kompenserad genom lägenhetens förbättrade skick. Inte heller bedömdes det öka hyresvärdens intresse av att förbättra lägenhetens skick eller underhålla lägenheten eller fastigheten i övrigt, att han, utöver de direkta kostnaderna för sådant arbete, även skulle behöva vidkännas nedsättning i hyran för den tid arbetena utfördes. Man ansåg det därför rimligt att hyresvärden redan vid hyresavtalets ingående skulle ha möjlighet att träffa överenskommelse om att rätten till nedsättning inte skulle gälla, bl.a. i de fall där hyresvärden utförde sedvanligt underhåll av lägenheten och fastigheten i övrigt. (Se SOU 1938:22 s. 57 och prop. 1939:166 s. 76 f.)

Med dagens terminologi blir talet om förbättring något missvisande. Begreppet förbättringsarbeten används numera ofta för annat än underhåll, dvs. standardförbättringar. Men naturligtvis blir lägenheten i ett bättre skick sedan en underhållsåtgärd som t.ex. omtapetsering har skett. Det förbättrade skicket till följd av underhållsåtgärder höjer dock inte lägenhetens bruksvärde och påverkar följaktligen inte hyran för lägenheten.

Huruvida hyresgästen blir tillräckligt kompenserad genom detta råder det med all säkerhet numera delade meningar om. Hyresgästen betalar för en rätt att nyttja lägenheten och kan ur det perspektivet sägas ha en rätt till nedsättning för tid när nyttjanderätten så att säga inte är felfri.

Ser man saken mer övergripande handlar det ytterst om vem som ska betala för vad. Med det nuvarande systemet för hyresättning av *bostadslägenheter* bestäms hyresnivån utifrån vilka hyror som tas ut av de kommunala bostadsföretagen. I den mån dessa bostadsföretag började betala ut mer kompensation i form av hyresnedsättningar i samband med underhållsarbeten skulle man få en kostnadsökning. Som hyressättningsystemet för bostadslägenheter är utformat innebär en sådan kostnadsökning inte med automatik en motsvarande hyreshöjning. Generellt sett och på sikt är det dock rimligt att anta att en sådan kostnadsökning skulle leda till hyreshöjningar, först inom det kommunala beståndet och sedan i det övriga beståndet. Med ett sådant resonemang blir följden av en riklig förekomst av friskrivningsklausuler en något lägre, generell hyresnivå än den annars skulle ha blivit. Mot detta kan givetvis

invändas att det inte är säkert att följden skulle bli den angivna eller, i vart fall, inte fullt ut.

När det gäller *lokaler* är sambandet antagligen ännu mer uttunnat med hänsyn till att hyressättningen här ska styras efter marknadsvärdet.

Ett skärskådande av dessa argument leder dock till slutsatsen att de mer hänger samman med frågan om man ska ha någon avtalsfrihet över huvud taget. Det är inte en fråga för oss. Däremot ger de argumenten inte någon ledning i frågan om hur man närmare bör avgränsa den avtalsfrihet som finns och som, enligt direktiven, ska finnas också i framtiden.

Vad gäller det andra argumentet i förarbetena till 1939 års hyreslagstiftning för avtalsfriheten är det naturligtvis så att en hyresvärd kan tänkas avstå från att genomföra en underhållsåtgärd om det står klart på förhand för värden att hyresgästerna kommer att ha rätt till nedsättning. Visserligen kan underhållsåtgärder genomdrivas med tvång när underhållet är tillräckligt eftersatt, t.ex. genom åtgärdsföreläggande av hyresnämnd. Men det är naturligtvis önskvärt att underhållsåtgärder vidtas innan bristerna har blivit så omfattande och det är därför olyckligt om en ny reglering skulle få en utformning så att underhållsarbeten i öka grad skjuts upp. Men risken för att en hyresvärd inte vidtar eller skjuter upp underhållsåtgärder kan sägas föreligga så snart avtalsfriheten inte är total.

Allmänt sett får man, beträffande *bostadslägenheter*, räkna med att hyresgästen i det enskilda fallet har mycket små möjligheter att påverka utformningen av klausuler om rätten till nedsättning av hyran vid t.ex. sedvanliga underhållsarbeten. I många fall är det säkert en fråga som hyresgästen inte överväger eller ens uppmärksammar i samband med att hyresavtalet ingås. Och även om hyresgästen skulle göra detta, är denne ofta hänvisad till att acceptera de villkor som värden ställer upp. I annat fall går lägenheten till någon annan.

När det gäller *lokaler* varierar förhållandena mer, vilket i någon mån framgår av utformningen av klausulerna för lokaler. Exempelvis i Fastighetsägarna Sveriges standardavtal finns tre olika alternativ för reglering av frågan, se avsnitt 2.3. Redan detta ger ökade förutsättningar för att frågan får uppmärksamhet. Här får också beaktas att det rör sig om avtal som ingås mellan näringsidkare och där avtalsfrihet gäller beträffande hyresnivån vid avtalets ingående.

När det gäller vilken typ av åtgärder som skulle kunna undantas, bör nämnas en tanke som framfördes i yttrandena från olika

organisationer till Högsta domstolen. Det angavs där att mer sällan förekommande åtgärder som renovering av stamledningar, fasadrenovering och takomläggning inte borde utgöra sedvanligt underhåll. Skälet skulle då vara att man kan räkna med att dessa åtgärder regelmässigt ger större påfrestningar för hyresgästen än mer ofta förekommande åtgärder.

Frågan är emellertid om denna tanke är riktig. Exempelvis behöver en omläggning av tak eller omdragning av elledningar inte innebära större påfrestningar för en hyresgäst än oftare förekommande underhållsarbeten. På samma sätt är det med olika typer av underhållsåtgärder utanför lägenheten. Som exempel kan nämnas utbyte av värmesystem, dvs. när den gamla oljepannan byts ut mot något annat, eller utbyte av isolering på vinden.

En annan risk när man bryter ut vissa typer av åtgärder är att avgränsningen mister i aktualitet när byggtekniken förändras, så att sambandet mellan att åtgärder är sällan förekommande och att de innebär särskilda påfrestningar ytterligare minskar. Det är allmänt sett av vikt att lagstiftningen fungerar över tiden.

På det sättet har man bättre möjligheter att göra den typen av anpassningar avtalsvägen. De förekommande standardklausulerna visar också på denna möjlighet. Flera av de nuvarande standardklausulerna har, som framgått i avsnitt 2.3, fått sin utformning efter överläggningar mellan företrädare för fastighetsägar- och hyresgästsidan.

Som tidigare utvecklats handlar den nu aktuella typen av begränsningar i avtalsfriheten ytterst om en fördelning av kostnader mellan de olika aktörerna. Hur den lämpligen görs kan variera beroende på t.ex. om det rör sig om en bostadslägenhet eller lokal och hur förhandlingsöverenskommelser i allmänhet i övrigt ser ut. Även utifrån sådana utgångspunkter framstår det som lämpligare att denna typ av begränsningar inte görs i författning.

Tanken att de mest ingripande åtgärderna ska vara undantagna från avtalsfriheten tillgodoses dessutom delvis av de i det föregående uppställda gränserna, dvs. att rätten till nedsättning ska finnas kvar när arbetena tar längre tid än normalt eller sammantagna har medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter.

Mot nu angiven bakgrund bör några ändringar, utöver de i det tidigare föreslagna, inte göras i författning.

2.6.5 Bör begränsningarna gälla även annat arbete?

Utöver vissa preciseringar av själva begreppet sedvanligt underhåll har vi i det tidigare föreslaget att ett nytt stycke ska införas i 16 § hyreslagen. I detta ska anges att rätten till nedsättning finns kvar, trots att man har avtalat om motsatsen, när underhållsarbetena har tagit längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med eller har medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter för hyresgästen.

Frågan är nu om dessa begränsningar bör gälla inte bara sedvanligt underhåll utan även de fall då det är fråga om arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. Begränsningarna skulle i så fall omfatta alla de tre situationer som för närvarande omnämns i 16 § tredje stycket hyreslagen.

Klart är att även arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet kan komma att dra ut på tiden eller på annat sätt medföra oförutsedda påfrestningar för hyresgästen. Detta talar i sig för att hyresgästen även i dessa fall ska kunna ha kvar rätten till hyresnedsättning trots att den avtalats bort och att de tidigare föreslagna begränsningarna bör göras generellt tillämpliga. Det finns emellertid också skillnader mellan sedvanligt underhåll och de andra typerna av arbeten som talar i motsatt riktning.

Det kan således framhållas att det torde krävas att arbetets karaktär mera direkt framgår av eller preciseras i parternas avtal när det är fråga om ett visst särskilt angivet arbete eller att lägenheten ska ställas i avtalat skick (se Lejman, Den nya hyresrätten, 1976, s. 241). Detta ger också goda förutsättningar att i parternas avtal reglera frågan om tidsåtgången för dessa typer av arbeten. Hyresgästen har alltså i dessa fall en bättre möjlighet att kunna överblicka riskerna med att avtala bort rätten till hyresnedsättning än när det är fråga om sedvanligt underhåll; beträffande sådant underhåll finns ju inget motsvarande krav på precision.

Det bör också nämnas att avtal om inskränkningar av hyresgästens rätt till hyresnedsättning omfattas av allmänna avtalsrättsliga bestämmelser. En hyresgäst som anser att ett avtal varigenom rätten till nedsättning av hyran slopats inte är rimligt i en viss uppkommen situation kan alltid angripa det på avtalsrättslig grund. Att man inte gör den för avtal om sedvanligt underhåll föreslagna begränsningen tillämplig även på de två andra situationerna innebär

således inte att hyresgäster står helt utan möjlighet att angripa det ingångna avtalet i dessa situationer.

Vi känner inte heller till att det skulle finnas några praktiska problem med den föreliggande avtalsfriheten beträffande arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Enligt vår bedömning saknas därför tillräckliga skäl för att i annat fall än då det är fråga om sedvanligt underhåll begränsa avtalsfriheten vad avser rätten till nedsättning av hyran. När det gäller arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet ska således enligt vår mening den nu aktuella avtalsfriheten behållas oförändrad.

3 När en lägenhet förstörs

3.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi överväga om de krav som ställs för att en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas och om det är möjligt och lämpligt att i hyreslagen närmare ange när en lägenhet ska anses förstörd.

I vårt uppdrag ingår inte att överväga om hyresgästen bör erbjudas ersättningslägenhet, om lägenheten anses förstörd, eller återflyttningsrätt, om lägenheten anses förstörd och hyresvärden där efter uppför en ny lägenhet.

3.2 Hyreslagens bestämmelser

Enligt 10 och 16 §§ hyreslagen förfaller hyresavtalet om lägenheten före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Om hyresvärden är vållande till att lägenheten blir förstörd eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande till hyresgästen om händelsen, har hyresgästen rätt till skadestånd.

Att hyresavtalet förfaller innebär att såväl hyresvärden som hyresgästen befrias från att fullgöra avtalet utan föregående uppsägning. I och med att hyresavtalet förfaller upphör rättsförhållandet mellan parterna. Det kan dock i vissa fall vara tveksamt om en lägenhet ska anses vara så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Mer om det i nästa avsnitt.

3.3 Närmare om när en lägenhet ska anses förstörd

3.3.1 Lagmotiven

År 1907 infördes i 3 kap. 9 § lagen (1907:36) om nyttjanderätt en bestämmelse som i huvudsak motsvarar den nuvarande i 10 § hyreslagen. I motiven till den bestämmelsen angavs att inte endast total ödeläggelse avsågs. Det ansågs dock inte möjligt att genom fasta regler ange hur omfattande en skada skulle vara för att hyresavtalet skulle vara förfallet. Att en nödvändig reparation inte kunde vara fullt genomförd till hyrestidens början var emellertid inte tillräckligt för att hyresavtalet skulle vara förfallet (se NJA II 1908 nr 5 s. 138 f.).

3.3.2 Doktrin

Frågan vad som krävs för att en lägenhet ska anses så förstörd att 10 § hyreslagen blir tillämplig har diskuterats i doktrinen (se bl.a. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 65 f., Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3 uppl., 2003 s. 171–173 och Järtelius, Hyra och Bostad, 4 uppl., 1985 s. 65). Därifrån kan sammanfattningsvis framhållas följande.

Att en lägenhet blivit förstörd innebär en fysisk skada. Skadan kan ha uppstått på olika sätt, t.ex. genom eld eller jordskred. Det är ingen förutsättning att lägenheten ska ha blivit totalförstörd för att hyresavtalet ska anses ha förfallit. Om endast en del av en lägenhet blivit brandskadad eller om endast väggbeklädnad och målning skadats, får man emellertid utgå från att lägenheten inte anses så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet.

Det har hävdats att kostnaderna för ett eventuellt iordningställande och den tid som skulle åtgå för detta är faktorer som kan spela roll vid bedömningen av om hyresavtalet förfallit eller inte (Holmqvist och Thomsson samt Victorin).

En något annan uppfattning är att hyresavtalet i alla fall är förfallet, om skadegörelsen gått så långt att det vid en objektiv bedömning framstår som ekonomiskt oförnuftigt att lägga ned de kostnader som fordras för att återställa lägenheten i fullgott skick (Järtelius). Mot det har invänts att en bedömning av om skadorna är så stora att det är ekonomiskt oförnuftigt att sätta den i fullgott skick igen kan bli ganska intetsägande. Är byggnaden så förstörd att det inte lönar sig att sätta den i stånd igen och överväger man

inte att använda byggnaden för ett mindre krävande ändamål brukar alternativet vara att bygga nytt (Victorin).

Härutöver har anförts att hyresvärdens avsikt att återuppföra lägenheten inte bör tillmätas någon betydelse. Det ändamålsenliga i att särskilt beakta hyreslagstiftningens skyddsfunktion för hyresgästen har vidare ifrågasatts (Holmqvist och Thomsson).

Därvid har framhållits att lagtexten endast talar om att hyresavtalet förfaller om lägenheten blivit förstörd i viss omfattning och att hyresvärdens avsikt att återuppföra lägenheten är en annan sak. Beträffande skyddsfunktionen har påpekats att förhållandena kan vara de omvända, dvs. att hyresvärden vill att hyresförhållandet ska bestå medan hyresgästen vill komma ifrån avtalet.

3.3.3 Rättspraxis

Refererad rättspraxis på området är knapphändig. Frågan om ett hyresavtal förfallit på grund av att lägenheten förstörts har behandlats i ett rättsfallsreferat i Svensk Juristtidning (se årgång 1946 ref. s. 47). Rättsfallet gällde en lägenhet om två rum och kök som i stor utsträckning var brandskadad. Väggar och tak i kök och tambur var delvis nerbrända. All inredning i köket såsom snickerier, bänk, skåp och ledningar var förstörda. Däremot var rummen mest skadade av vatten och rök. Lägenheten ansågs inte så förstörd att hyresavtalet förfallit.

I rättsfallet RBD 92:10 var det fråga om en lägenhet om tre rum och kök. Huset som lägenheten fanns i hade brandhärjats. Lägenheten erhöll i huvudsak endast vattenskador orsakade av släckningsarbetet på ovanförliggande våningsplan. Efter branden vidtogs dock omfattande saneringsarbeten. Bostadsdomstolen konstaterade att lägenheten, oavsett hur stora skadorna i den varit omedelbart efter branden, i vart fall genom de av hyresvärden vidtagna åtgärderna blivit så förstörd att hyresavtalet förfallit. Enligt Bostadsdomstolen var det betydelselöst huruvida åtgärderna hade varit nödvändiga eller inte. Hyresgästens ansökan om åtgärdsföreläggande ogillades.

Från senare tid kan ett avgörande från Hovrätten för Västra Sverige nämnas (se hovrättens dom 2004-05-28 i mål T 1513-04; ej prövningstillstånd i Högsta domstolen). En bostadslägenhet om fyra rum och kök hade eldhärjats. Hyresgästen ansåg att hyresavtalet inte hade förfallit medan hyresvärden var av motsatt upp-

fattning. I tingsrättens domskäl anfördes bl.a. att lägenheten hade fått mycket omfattande skador, men att hyresvärden redan från början hade haft för avsikt att återställa lägenheten. Tingsrätten, som även fann skäl att beakta hyreslagstiftningens skyddsfunktion, bedömde att hyresavtalet inte hade förfallit. Hovrätten fastställde tingsrättens dom. Som skäl för sitt ställningstagande angav hovrätten att hyresvärden inte hade påstått annat än att avsikten varit att återställa lägenheten att användas för bostadsändamål samt omständigheterna i övrigt. Rättsfallet har ifrågasatts i doktrin (se föregående avsnitt).

Härutöver kan även två tingsrättsavgöranden nämnas, nämligen Lunds tingsrätts dom den 20 mars 2007 i mål T 2896-06 och Södertörns tingsrätts dom den 25 september 2007 i mål T 2796-07. Båda domarna har överklagats till hovrätt.

I Lunds tingsrätt gällde målet en marklägenhet i två plan om 3,5 rum och kök, som hade eldhärjats och därefter rivits så att i huvudsak endast bottenplattan återstod. Tingsrätten framhöll att hyresvärden omedelbart efter branden hade förklarat att den aktuella lägenheten skulle återuppbyggas, vilket också skett, och att värden i allt väsentligt ersatts för återuppbygganden genom en försäkring. Man kunde vidare enligt tingsrätten inte bortse från att ett väsentligt skäl till att den del av byggnaden som innehöll lägenheten revs, även om skadorna på lägenheten var betydande, måste ha haft sin orsak i avsikten att med hjälp av försäkringsersättningen återuppbygga byggnaden för oförändrad användning. Tingsrätten framhöll också hyreslagstiftningens övergripande funktion som skyddslagstiftning. Tingsrätten fann att hyresavtalet inte hade förfallit.

I målet vid Södertörns tingsrätt hade en lägenhet om 102 kvm fördelade på två etager eldhärjats. I målet var ostridigt att lägenheten var så förstörd att den inte kunde användas för sitt ändamål som bostad. Frågan i målet var om hyresvärdens avsikt att omedelbart efter branden återuppföra lägenheten medförde att hyresavtalet skulle anses ha förfallit. Tingsrätten hänvisade till motivuttalandena till 1907 års nyttjanderättslag och framhöll att det saknade betydelse om hyresvärden haft för avsikt att i omedelbar eller nära anslutning till branden återställa lägenheten. Tingsrätten fann att hyresavtalet hade förfallit.

3.4 Förslaget från 1997 års hyreslagstiftningsutredning

I detta sammanhang finns anledning att omnämna slutbetänkandet Hyresgästinflytande vid ombyggnad. Besittningsskydd vid lokalhyra. Andra hyresrättsliga frågor (SOU 2000:76) av 1997 års hyreslagstiftningsutredning.

Utredningen hade i uppdrag att bl.a. se över bestämmelserna om vad som gällde då en lägenhet hade förstörts genom en olyckshändelse. Om utredningen ansåg att lokal- eller bostadshyresgästernas ställning i den angivna situationen behövde stärkas, skulle olika tänkbara lösningar övervägas.

Utredningen övervägde särskilt om hyresvärdens ersättningskyldighet skulle utvidgas och om det skulle införas en lagreglerad återflyttningsrätt. Man ansåg emellertid att de nuvarande bestämmelserna om vad som gäller när en lägenhet hade skadats eller förstörts borde behållas oförändrade.

Som skäl för den bedömningen anfördes att det fanns ett stort utbud av försäkringar som hyresgästen kunde teckna för att skydda sig och sin egendom mot skador som inträffade i lägenheten. Det angavs att de flesta bostadshyresgäster och företagare hade någon form av försäkring.

Därvid framhöll utredningen att en bostadshyresgäst som tecknat en hemförsäkring vid brand hade rätt till ersättning för merutgifter under längst ett år från skadedagen och att sådan ersättning kunde avse den del av hyran för en evakueringslägenhet som översteg hyran för den förstörda lägenheten. Vidare konstaterades i fråga om lokalhyresgäster att det i en företagsförsäkring kunde ingå en avbrottsförsäkring. Från avbrottsförsäkringen kunde bl.a. utgå ersättning för hyra av tillfälliga lokaler och flyttningskostnader under en viss tid.

Utredningen anförde även att såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster i allmänhet erbjöds återflyttningslägenheter sedan deras gamla lägenhet hade förstörts. Enligt utredningen föreföll hyresvärdarna även, i den mån de hade möjlighet till det, erbjuda hyresgäster antingen evakueringslägenheter fram till dess huset hade byggts upp eller permanenta ersättningslägenheter. Det konstaterades också att bostadshyresgäster brukade få stöd i olika former från berörda kommuner.

Vad gäller lokaler framhöll utredningen att hyresgästen visserligen inte kunde framtvunga en förlängning av hyresavtalet om

hyresvärden sade upp hyresavtalet och att hyresgästen endast hade möjlighet att få ersättning av hyresvärden. Då de flesta hyresgästerna enligt utredningen hade rätt till försäkringsersättning kunde den rätten ses som ett substitut för den möjlighet till ersättning av hyresvärden som de skulle ha haft om värden sagt upp hyresavtalet (se a.a. s. 59 ff. och 65 ff.).

3.5 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelsen om att hyresavtalet förfaller, om lägenheten har blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, ska förses med ett undantag beträffande *bostadslägenheter*. Ett bostadshyresavtal ska bestå om hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla och hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen.

3.5.1 Inledande synpunkter

Av direktiven framgår att vi ska överväga dels om de krav som ställs för att en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas, dels om det är möjligt och lämpligt att i hyreslagen närmare ange när en lägenhet ska anses förstörd.

Inledningsvis kan framhållas att det av 10 och 16 §§ hyreslagen framgår att hyresavtalet förfaller om lägenheten före tillträdet respektive under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. I övrigt anges inte i lagtexten vad som krävs för att hyresavtalet ska förfalla. I lagmotiven ges inte heller någon närmare vägledning. I någon mån har saken dock behandlats i doktrin och praxis (se avsnitt 3.3).

Som vi uppfattar gällande rätt ska man vid bedömningen av om lägenheten är så förstörd att hyresavtalet förfallit utgå från en fysisk bedömning av skadornas omfattning. Med ledning av denna bör man sedan bedöma kostnaderna för ett eventuellt iordningställande och den tid som kan åtgå för detta.

Det som tillkommit i praxis är att fastighetsägarens avsikt att återställa lägenheten har tillmätts betydelse. Man kan diskutera betydelsen av detta. Det kan men behöver inte nödvändigtvis utgöra

en så avgörande avvikelse från synsättet i litteraturen som det vid ett första påseende kan framstå som. Domstolarnas bedömning av avsikten behöver kanske inte generellt ses som att avsikten förts in som ett självständigt led. Fastighetsägarens avsikt kan ha vägts in som ett, i och för sig avgörande, led i bedömningen av skadornas omfattning. Åtminstone i något av fallen synes domstolen emellertid ha gått längre; exempelvis återstod i ett av fallen efter rivning endast bottenplattan. I denna fråga kan man naturligtvis ha olika uppfattning, något som framgår inte minst av den i doktrinen framförda kritiken mot denna typ av resonemang (se avsnitt 3.3.2).

3.5.2 Svårigheter vad gäller kriterier

Allmänt

Ett problem när det gäller att i hyreslagen närmare ange när en lägenhet ska anses förstörd är att det inte finns en rik flora av domstolsavgöranden eller andra exempel, vilka annars skulle kunnat ge antydningar om exempelvis lämpliga kriterier. I avsaknad av sådana avgöranden som har ringat in olika problem och liknande är det svårt att utkristallisera givna linjer för denna precisering.

När det gäller frågan om kraven ska höjas kan konstateras att kraven redan i dag är relativt höga. Och det är helt rimligt. Det måste samtidigt konstateras att det inte med åren vuxit fram någon påtagligt klarare avgränsning. Det finns endast ett fåtal avgöranden och kommentarerna i praxis och litteraturen är sparsamma och drar delvis åt olika håll. Det är därmed svårt att ta ställning till om man genom att närmare ange när en lägenhet ska anses förstörd bör höja kraven eftersom man inte riktigt vet vilken utgångspunkten är.

Inledningsvis kan också påminnas om att man inte ansåg det möjligt att närmare reglera saken när bestämmelsen för första gången infördes i 1907 års nyttjanderättslag (se avsnitt 3.3.1).

Olika alternativ vad gäller kriterier

Oavsett de svårigheter som kan finnas när det gäller att göra preciseringar eller höjningar, bör inledningsvis något sägas om de alternativ vi kan se.

Som redovisats tidigare framgår av 10 och 16 §§ hyreslagen att hyresavtalet förfaller om lägenheten före respektive under hyres-

tiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Om man i förevarande fall vill höja kraven eller precisera dessa, kan ett alternativ vara att i lagtexten närmare ange vad som ska beaktas vid prövningen. Med den utgångspunkten kan följande framhållas.

Man kan i och för sig i lagtexten föreskriva att en viss andel av lägenhetens *yta* ska vara förstörd, exempelvis två tredjedelar. Kvar finns dock problemet att skador kan vara av olika svårighetsgrad, mer eller mindre kostsamma samt ta olika lång tid att avhjälpa. Hela lägenheten kan exempelvis ha lättare rökskador utan att det för den sakens skull är aktuellt att betrakta den som förstörd i hyreslagens mening. Enligt vår mening är det därför inte ändamålsenligt att införa den typen av reglering.

Att i lagtexten ange att det vid prövningen särskilt ska beaktas om *hyresvärdens* avser att *återställa* lägenheten eller om hyresgästen är intresserad av att få återflytta är enligt vår mening inte heller lämpligt. Det framstår nämligen inte som logiskt att knyta hyresvärdens avsikt att återuppföra lägenheten eller hyresgästens intresse för återflyttning till huruvida lägenheten ska anses *förstörd* eller inte. Däremellan finns ingen direkt koppling. Därmed inte sagt att hyresvärdens avsikter saknar intresse i andra hänseenden. Vi återkommer till det.

Att generellt förutsätta att alla hyresgäster vill vara bundna av hyresavtalet även efter det att lägenheten fått väldigt omfattande skador framstår också som tveksamt. En lokalhyresgäst kan exempelvis vara bunden av ett hyresavtal som sträcker sig över lång tid och om lägenheten drabbats av omfattande skador kan lokalhyresgästen ha ett starkt intresse av att snabbt komma ifrån avtalet.

Ett alternativ som innebär att man föreskriver att *kostnaderna* för ett eventuellt iordningställande och den tid som kan åtgå för detta ska beaktas är en möjlighet som framförts i doktrin (se avsnitt 3.3.2). Att låta det nu sagda komma till uttryck i hyreslagen skulle emellertid enligt vår uppfattning knappast få någon nämnvärd praktisk betydelse. En sådan reglering skulle med nödvändighet bli allmänt hållen. Vidare kan, som framhållits i doktrinen, i många fall en ekonomisk bedömning bli ganska intetsägande. Är byggnaden så förstörd att det inte lönar sig att sätta den i stånd igen och överväger man inte att använda byggnaden för ett mindre krävande ändamål brukar, som sagts, alternativet vara att bygga nytt.

Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att det är svårt att åstadkomma en ändamålsenlig lösning som innebär att man i lag-

texten närmare anger de omständigheter som ska beaktas vid prövningen av om en lägenhet är så förstörd att hyresavtalet förfaller. Därmed föreligger svårigheter oavsett om man vill åstadkomma en precisering eller en höjning av kraven för när en lägenhet ska anses förstörd.

3.5.3 Närmare om betydelsen och intresset av en höjning av kraven

När det gäller frågan om man bör höja kraven för att en lägenhet ska anses förstörd, bör något sägas om vilken betydelse en sådan höjning skulle få. Frågan ska ses mot bakgrund av att en höjning innebär att hyresvärden får en utökad skyldighet att avhjälpa skador i lägenheten. En höjning innebär också att hyresgästen kommer att kunna göra gällande olika påföljder mot hyresvärden om den utvidgade skyldigheten inte iakttas. Hyresgästen kan då bl.a. kräva nedsättning av hyran och kräva skadestånd.

Det förhållandet att ett hyresavtal förfaller kan å andra sidan få ingripande effekter för hyresgästen i fråga. En lokalhyresgäst kan exempelvis under längre tid ha lagt ned stora resurser på att arbeta upp ett kommersiellt läge som en konkurrent får överta efter att lägenheten har blivit återuppbyggd. Vidare är en bostadslägenhet ofta mycket viktig för en hyresgäst socialt sett. Hyresgästen kan ha bott i lägenheten länge, ha barn på dagis i närheten o.s.v. Det nu angivna talar för att det bör ställas höga krav för att en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller.

Viktigt att hålla i minnet är dock att en hyresgäst många gånger kommer att bli tvungen att flytta temporärt från lägenheten även om man höjer de ifrågavarande kraven. Även om det är svårt att exakt ange var gränsen går, är nämligen, som framgått, kraven i dag relativt höga i fråga om vad som krävs för att en lägenhet ska anses förstörd. Redan de nuvarande kraven innebär därför att det regelmässigt tar ganska lång tid att återställa en lägenhet som är att anse som förstörd och att hyresgästen inte kan bo i lägenheten under denna tid.

Det bör härutöver nämnas att de olägenheter som kan följa av att ett hyresavtal förfaller i viss utsträckning kan motverkas eller lindras på annat sätt än av hyreslagens bestämmelser. Som 1997 års hyreslagsstiftningsutredning påpekade finns det ett stort utbud av olika hem- och företagsförsäkringar som ger ett ekonomiskt skydd

om lägenheten förstörs. De flesta hyresgäster har enligt våra erfarenheter någon form av sådan försäkring, vilket bl.a. ger viss ersättning för merutgifter som en flytt kan innebära.

Ett annat förhållande som bör vägas in är att en bostadshyresgästs direkta besittningsskydd under vissa förutsättningar kan brytas, om huset ska rivas eller undergå en större ombyggnad, 46 § första stycket 3 och 4 hyreslagen. Ska huset rivas bryts besittningsskyddet, om det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (p. 3). Ska huset undergå en större ombyggnad bryts besittningsskyddet, om det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämndvärd olägenhet för ombyggnaden eller det är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (p. 4).

En höjning av kraven för när en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller kan alltså bli betydelselös i det enskilda fallet. Saken kan i stället komma att avgöras i en förlängningstvist, där bl.a. hyresgästens möjlighet att skaffa annan bostad ska vägas mot hyresvärdens intresse av att besittningsskyddet bryts.

Lokalhyresgäster har i och för sig endast ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att sådana hyresgäster inte kan framtvunga en förlängning av hyresavtalet. Vägrar hyresvärden en förlängning, kan värden dock bli skyldig att ersätta hyresgästens skada till följd av flyttningen. I 57 § hyreslagen finns en närmare reglering om i vilka fall hyresvärden kan undgå skadeståndsskyldighet när ett lokalhyresavtal inte förlängs.

Ett av dessa fall är att huset ska rivas eller genomgå en större ombyggnad. Det krävs då att hyresvärden erbjuder en godtagbar ersättningslokal, såvida avtalet inte innehåller en klausul av innebörd att avtalet ska upphöra pga. rivning eller ombyggnad och arbetena ska påbörjas inom fem år från avtalets tillkomst. Liksom för bostadslägenheter begränsar dessa bestämmelser effekten av en eventuell höjning av de aktuella kraven.

Vidare äger enligt vår mening 1997 års hyreslagstiftningsutrednings påstående, att bostads- och lokalhyresgäster i allmänhet erbjuds återflyttningsrätt om det uppförts nya lägenheter sedan deras gamla förstörts, alltjämt giltighet. I dessa fall är frågan om hyresavtalet har förfallit eller inte av mindre betydelse.

3.5.4 Sammanfattande synpunkter om en precisering eller höjning av kraven

Sammanfattningsvis talar således enligt vår bedömning flera faktorer för att den faktiska effekten, om man höjer kraven för när en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller, skulle bli mer begränsad än man i förstone kan tro. I det föregående avsnittet har vi vidare klargjort svårigheterna med att åstadkomma en ytterligare precisering av kriterierna för när en lägenhet ska anses förstörd.

Enligt vad som framkommit under utredningsarbetet anser inte heller aktörerna på området att det finns ett påtagligt behov av en höjning av kraven, och för den delen inte heller av en närmare precisering av kriterierna för när en lägenhet ska anses förstörd. I den till utredningen knutna referensgruppen har ingått organisationer som sammantaget representerar en stor andel av landets fastighetsägare och hyresgäster och en del andra aktörer. Därutöver har utredningen varit i kontakt med Försäkringsförbundet. Från samtliga har beskedet lämnats att man inte upplever något behov av en höjning av kraven eller en närmare precisering av den nu aktuella bestämmelsen.

Denna inställning torde hänga samman med att varken en höjning eller precisering skulle lösa de problem som hittills framkommit. Även om avgörandena är få, har frågan om förstörda lägenheter på senare tid fått viss uppmärksamhet. Både av denna uppmärksamhet och av de avgöranden som trots allt finns, framgår det att den konsekvensen att hyresavtalet har *förfallit* för bostadshyresgäster ibland ansetts stötande. Vi anser därför att man i stället bör sikta in sig på denna fråga.

3.5.5 Hyresavtalet ska undantagsvis inte förfalla även om lägenheten anses förstörd

En undantagsregel för stötande fall

Som nämndes i det föregående avsnittet kan den konsekvensen att hyresavtalet förfallit för en bostadshyresgäst ibland uppfattas som stötande. Man tänker då på den situationen att lägenheten har förstörts men att det redan på ett tidigt stadium både står klart att hyresvärden kommer att återuppföra lägenheten och att hyresgästen vill fortsätta att bo i denna när den återställts. Som tidigare nämnts får hyresgästen i de allra flesta fall göra detta, om hyres-

värden återuppför lägenheten. Men den nuvarande bestämmelsen innebär att hyresgästen är helt beroende av hyresvärdens välvilja när det gäller möjligheten att få hyra den återställda lägenheten. Att hyresvärden i det läget godtyckligt och utan sakliga skäl kan neka hyresgästen detta kan inte anses vara rimligt.

Som redovisats tidigare kan det både ur bostadssocial och ekonomisk synvinkel vara mycket betydelsefullt för en hyresgäst att hyresavtalet inte förfaller om lägenheten förstörs. Om hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen samtidigt som hyresgästen motsätter sig att hyresavtalet ska upphöra att gälla, saknas det enligt vår mening ofta avgörande skäl för att avtalet inte ska bestå. Det vanliga i denna situation är ju också att hyresvärden erbjuder hyresgästen återflyttningsmöjlighet till lägenheten.

Skulle hyresgästen ha varit vållande till händelsen får det dock, även om det är fråga om en sådan situation som den nyss angivna, anses motiverat att låta avtalet förfalla. I detta fall har ju hyresgästen i allt fall på ett oaktsamt sätt orsakat att lägenheten blivit förstörd. Det framstår då inte som stötande att avtalet upphör att gälla.

Vi föreslår därför att den nuvarande regleringen om att hyresavtalet förfaller när lägenheten är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet ska för ses med ett undantag. Avtalet ska alltid bestå om hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla och hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen. Vi återkommer nedan till frågan om undantagsregeln bör gälla inte bara för bostadslägenheter utan även för lokaler.

Med den nu föreslagna ordningen kan man vid rättstillämpningen undvika sådana stötande resultat som på senare tid uppmärksammas. Mot förslaget kan givetvis resas den invändningen att hyresvärden och hyresgästen kan bli oense om förutsättningarna för undantagsbestämmelsen är uppfyllda och att detta ytterst kan bli en fråga som måste prövas i allmän domstol. Men det gäller å andra sidan även den grundläggande frågan om en lägenhet är förstörd eller inte. Redan med nuvarande regler kan frågan om en lägenhet ska anses förstörd också komma upp som en preliminärfråga även i hyresnämnden, exempelvis i samband med ett åtgärdsföreläggande. Så var t. ex. fallet i RBD 92:10 som redogjorts för i det föregående.

Vi anser därför inte att det nu sagda utgör någon avgörande invändning mot förslaget. Jämfört med tidigare förslag om återflyttningsrätt, vilket enligt direktiven inte är en fråga för oss att överväga, innebär det nu föreslagna undantaget inte heller att någon ny typ av process, föreläggande eller liknande bör införas. Ett undantag som det nu nämnda kan också förväntas få en i vissa fall preventiv effekt mot diskriminerande agerande o.d.

Undantaget klargör i viss mån rekvisitet förstörd

Den föreslagna ändringen medför också att det klargörs att omständigheter, som hyresvärdens avsikt att återuppföra lägenheten, inte har betydelse för frågan om den ska anses förstörd eller inte. Den frågan avgörs fortsättningsvis av en fysisk bedömning av skadornas omfattning. Med ledning av denna bör man sedan bedöma kostnaderna för ett eventuellt iordningsställande och den tid som kan åtgå för detta. Omständigheter som hyresvärdens avsikter kan däremot, i enlighet med vårt förslag, ha betydelse för frågan om avtalet har förfallit eller inte.

Även om begreppet *förstörd* således genom vårt förslag inte närmare preciseras i författning klargörs rättsläget dock i nu nämnt hänseende.

Undantagsregeln kräver inte ytterligare reglering av förhållandet mellan parterna

När den föreslagna undantagsregeln är tillämplig blir följden att hyresavtalet inte förfaller, dvs. hyresförhållandet består oförändrat. Den rättsliga situationen är alltså densamma som när en lägenhet visserligen har fått förhållandevis omfattande skador, men utan att dessa riktigt når upp till gränsen för att den ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller.

I båda situationerna kan det vara så att hyresgästen inte kan bo kvar under tiden reparationerna pågår. Det kan vidare vara så att hyresvärden önskar ta tillfället i akt att standardhöja lägenheten. Eller kan det vara så att hyresvärden inte bedriver återuppbyggnadsarbetet så snabbt som kan krävas.

Oavsett om man talar om situationen att lägenheten inte anses förstörd eller det fallet att undantagssituationen är tillämplig finns

det redan bestämmelser i hyreslagen som är tillämpliga eftersom hyresavtalet i båda situationerna består. Det innebär exempelvis att hyresvärden måste iaktta bestämmelserna i 18 d–h §§ hyreslagen om denne önskar höja standarden i lägenheten i samband med återuppbyggnaden. Vår slutsats är därför att någon ytterligare särskild reglering av parternas rättsförhållande när undantagsbestämmelsen är tillämplig inte behövs.

Undantaget bör gälla endast bostadslägenheter

Vårt förslag till undantagsregel för de stötande fallen motiveras främst av sociala skäl. Bostadshyresgästens möjlighet att få fortsätta hyra den lägenhet som utgjort hyresgästens hem tillmäts härvid en särskild betydelse, inte minst då lägenheten bebotts av en barnfamilj. Detta synsätt ligger i linje med innehållet i de domstolsavgöranden på området vi redogjort för, där domstolarna framhållit hyreslagens karaktär av skyddslagstiftning.

De sociala aspekterna väger mera sällan särskilt tungt när det gäller lokaler. Detta avspeglas i att lokalhyresgästen endast har ett indirekt besittningsskydd. I fråga om lokaler kan det också, som utvecklats i avsnitt 3.5.2, vara så att lokalhyresgästen har ett intresse av att komma ifrån ett hyresavtal som sträcker sig över en lång tid. Hyresgästen kan således ha en ekonomiskt motiverad önskan om att hyresavtalet ska förfalla lika väl som att få fortsätta hyra lokalen. Att i ett sådant fall ge hyresgästen valmöjlighet i fråga om att motsätta sig att hyresavtalet förfaller eller inte skulle enligt vår mening kunna innebära att hyresgästen får en omotiverad fördel. De ekonomiska aspekter som gör sig gällande beträffande lokaler framstår inte som lika tungt vägande som skyddet för det egna hemmet gör när det gäller bostadslägenheter.

Vi anser därför att övervägande skäl talar för att den föreslagna undantagsregeln ska begränsas till att gälla bostadslägenheter. Den bör således inte gälla för lokaler.

4 Bostadshyresgästens bytesrätt

4.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven är olaglig handel med hyreskontrakt ett allvarligt problem, i synnerhet på orter där det råder bostadsbrist. Man anger att det har hävdats att det enda syftet med att byta en hyresrätt till t.ex. en bostadsrätt på vissa orter är att tillgodogöra sig pengar emellan. Å andra sidan anger direktiven att bytesrätten är viktig för rörligheten på bostadsmarknaden.

Mot denna bakgrund ska vi undersöka hur hyresnämndernas praxis när det gäller tillstånd till byten ser ut och om den är enhetlig i landet. Vi ska utifrån denna undersökning ta ställning till om det finns anledning att i lagen tydliggöra eller inskränka möjligheterna till byte mellan å ena sidan hyresrätt och å andra sidan bostadsrätt eller egna hem.

Vi ska även ta ställning till om de i lagen angivna kraven för tillstånd till byte bör ändras i syfte att begränsa möjligheterna till byte. Vi ska väga fördelarna med en inskränkning i bytesrätten mot de konsekvenser detta kan få för rörligheten på bostadsmarknaden.

4.2 Hyreslagens bestämmelser

Enligt huvudregeln i 34 § hyreslagen kan hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke överlåta sin hyresrätt. Från detta överlåtelseförbud föreskrivs dock vissa undantag. Ett sådant undantag finns i fråga om bostadshyresgästens bytesrätt.

Enligt 35 § hyreslagen får en hyresgäst överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet. Vidare krävs att bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden

samt att inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Byte i hyreslagens mening innefattar även det fallet att hyresgästen får den nya bostaden från någon annan än den till vilken han överlåter hyresrätten. Det är alltså utan betydelse om förfarandet sker i ett eller flera led. Hur de led som inte direkt berör den överlåtande hyresgästen är beskaffade saknar vidare betydelse. Det krävs emellertid att överlåtelsen är ett villkor för att hyresgästen ska få den nya bostaden (se prop. 1970:146 s. 12).

Såvitt gäller kravet att hyresgästen ska ha *beaktansvärda skäl* för bytet kan konstateras att bytets fördelar ska beaktas endast från hyresgästens synpunkt. Allmänt kan sägas att beaktansvärda skäl som regel inte föreligger om det framstår som möjligt att få en bostad utan byte. Detta utesluter dock inte att en hyresgäst som beaktansvärt skäl kan hävda att denne på grund av t.ex. sjukdom har behov av en särskilt beskaffad lägenhet (se SOU 1966:14 s. 360).

Skulle en hyresgäst inneha en tillbytt lägenhet och åter vill byta bostad kan vidare den tid som han eller hon innehaft lägenheten spela roll. En hyresgäst som innehaft lägenheten en mycket kort tid, t.ex. en månad, måste ha starkare skäl än annars för att byta bostad. Som en riktpunkt anges att en strängare bedömning bör gälla om innehavstiden understiger ungefär ett år (se prop. 1992/93:115 s. 34).

Utöver det nu nämnda har i lagmotiv som exempel på beaktansvärda skäl anförts följande: ”Sådana skäl är exempelvis att en växande familj behöver större utrymmen, att en hyresgäst, vars barn lämnat hemmet, vill skaffa sig en mindre lägenhet, att väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, såsom i följd av sjukdom eller pensionering, föranleder hyresgästen att vilja minska sina bostadsutgifter eller att hyresgästen har möjlighet att genom byte bereda sig väsentligt förbättrad bostadsstandard. Att hyresgästen får stadigvarande arbete på annan ort är även bytesskäl. Huruvida byte av arbetsplats inom orten ska anses vara ett beaktansvärt skäl för byte av lägenhet torde få avgöras från fall till fall och bero på ortens storlek och kommunikationerna.” (Se SOU 1966:14 s. 359.)

Beträffande kravet att bytet ska kunna äga rum utan *påtaglig olägenhet* för hyresvärden menas att bytesparten ska kunna tas för god som hyresgäst. Bytesparten måste kunna fullgöra sina skyldigheter avseende både hyresbetalningen, vårdplikten och iakttagande i övrigt av ordning och gott skick i fastigheten. Men även andra omständigheter kan ha betydelse.

Att bytesparten med hänsyn till familjens storlek uppenbarligen inte passar som hyresgäst i lägenheten har således också anförts som exempel på när bytet kan anses vara förenat med en påtaglig olägenhet för hyresvärden. Risken för att det ska anses vara en påtaglig olägenhet blir generellt mindre ju större huset är. (se SOU 1966:14 s. 358 f.).

Vad gäller kravet att inte *andra särskilda skäl* ska tala mot bytet är avsikten med det rekvisitet att förhindra otillåten ersättning för bytesrätten (se prop. 1983/84:137 s. 128). Gottgörelsen kan, exempelvis i samband med byte med bostadsrättslägenhet eller villafastighet, utgöras av ett lägre pris på bostadsrätten eller villan.

Enligt praxis ankommer det på hyresvärden att *visa* att hyresgästen köpt t.ex. villan till ett pris eller krävt ett pris som klart understiger ett marknadsvärde och att det som villkor för köpet uppställts att köparens bytesrätt ska överlåtas på säljaren. I så fall åligger det hyresgästen att visa att någon ersättning för bytesrätten inte utgått vid bytet för att hyresnämnden ska bifalla ansökan om byte (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 274).

Det kan tilläggas att det enligt 65 § hyreslagen är straffbart för både hyresvärd och hyresgäst att kräva ersättning av någon för att upplåta eller överlåta bytesrätten till en bostadslägenhet. Villkor om ersättning är ogiltiga och den som har tagit emot ekonomisk ersättning för en lägenhet kan bli återbetalningsskyldig.

Om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd överlåtit bytesrätten till sin lägenhet kan bytesrätten vara förverkad eller hyresgästen förlora sitt besittningsskydd.

Den beskrivna bytesregeln är inte tillämplig i vissa angivna situationer, bl.a. om lägenheten hyrs i andra hand eller utgör en del av upplåtarens bostad. I dessa fall krävs alltid hyresvärdens samtycke för att ett byte ska kunna ske.

4.3 Frågans tidigare behandling

Bestämmelser om bytesrätt utan hyresvärdens samtycke infördes år 1969. Möjligheten att ersätta hyresvärdens samtycke med hyresnämndens tillstånd avsåg då endast byte till hyres- eller bostadsrätt. Som skäl för nya bestämmelser om bytesrätt framhölls olägenheterna av att angelägna bytesbehov emellanåt inte kunde tillgodoses

på grund av att hyresvärden utan rimlig anledning vägrade att samtycka till överlåtelse.

Därvid angavs att det från bostadssociala synpunkter var betydelsefullt att hyresgästerna i största möjliga utsträckning kunde ordna sin bostadsfråga genom lägenhetsbyten. Det anfördes att den minskade rörligheten på hyresmarknaden som bostadsbristen förde med sig på så sätt kunde motverkas.

Vidare angav man att en i lag tryggad rätt att överlåta lägenheten för byte var en önskvärd påbyggnad på besittningsskyddet. Det ansågs otillfredsställande att hyresvärden utan bärande skäl kunde motsätta sig en överlåtelse av hyresrätten. Det framhölls att hyresvärdens vägran att samtycka till ett byte kunde få till följd att hyresgästen antingen tvingades avstå från en förmånlig anställning på annan ort eller tvingas att lämna sin familj kvar i den gamla lägenheten. (Se prop. 1968:91 Bihang A s. 192)

År 1971 gjordes de dåvarande bestämmelserna tillämpliga även vid byte till bostad av annat slag, exempelvis villa. Det framhölls att de skäl som tidigare hade anförts för att införa en lagstadgad bytesrätt också var tillämpliga när det gällde byte till annat än hyres- och bostadsrättslägenhet. Farhågorna om att en utvidgning av bytesrätten skulle ge hyresgästen möjlighet att utnyttja hyresrätten till att pressa ned priset vid köpet på ett sätt som skulle innebära att hyresrätten överläts mot vederlag sågs inte som ett avgörande hinder.

Därvid påpekade man att en hyresgästs möjligheter att få avdrag på priset vid köp av nybyggda hus eller av tomtmark för bebyggelse genom att överlåta sin hyresrätt till säljaren i regel torde vara små. Vidare framhölls att en mycket stor del av de fastighetsförvärv som skedde för bostadsändamål tillhörde denna kategori. Det erinrades även om att villkor om särskilt vederlag för överlåtelse av hyresrätt kunde vara ogiltiga enligt 65 § hyreslagen och att det var straffbart att ta betalt vid överlåtelse av hyresrätt. (Se prop. 1970:146 s. 9 ff.)

Bestämmelserna kompletterades år 1985 med den tidigare behandlade föreskriften om att tillstånd inte ska lämnas om andra särskilda skäl talar mot bytet. Bakgrunden till reformen var att byte vägrades i praxis när det var känt att otillåten ersättning avtalats med motiveringen att hyresvärden då fick anses ha skäligen anledning att motsätta sig bytet. Ställningstagandet vilade på ett uttalande av riksdagens tredje lagutskott år 1968 (se LU 3 1968 s. 87). Hyresrättsutredningen hade också i slutbetänkandet Hyresrätt 3. Bruksvärde, hyresprocess m.m. (SOU 1981:77) uttalat att den praxis som

hade utvecklats var rimlig och att den borde få stöd i lagtexten. Några närmare kommentarer till lagreformen lämnades inte från regeringens sida (se a.a. s. 354 och prop. 1983/84:137 s. 128).

Slutligen bör nämnas att en särskild begränsning av bytesrätten slopades år 1993. Den då gällande begränsningen innebar att en hyresgäst, som hade innehaft en tillbytt lägenhet mindre än tre år och åter ville byta lägenhet, var tvungen att ha synnerliga skäl för att få hyresnämndens tillstånd till bytet. Numera kan, som tidigare framgått, frågan om hur lång tid hyresgästen innehaft lägenheten beaktas vid prövningen av om det finns beaktansvärda skäl för bytet (se prop. 1992/93:115 s. 34).

4.4 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Den lagstadgade bytesrätten ska kompletteras med en ny bevisregel avsedd att motverka olaglig handel med hyreskontrakt. Om hyresvärden visar omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning lämnas för lägenheten, ska hyresgästen visa att sådan otillåten ersättning inte förekommer för att bytet ska godtas.

4.4.1 Allmänt

I 35 § hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästens rätt att byta sin lägenhet till en annan bostad. Om hyresvärden inte lämnar sitt medgivande till byte, kan hyresnämnden lämna tillstånd. Som redovisats tidigare ska tillstånd lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet.

I direktiven väcks frågan om den nu angivna regleringen bör ändras främst med hänsyn till att det förekommer olaglig handel med hyreskontrakt. Det står oss också fritt att föreslå andra ändringar i syfte att begränsa möjligheterna till byte. Våra överväganden ska göras mot bakgrund av en undersökning av hur hyresvärdarnas praxis ser ut och om den är enhetlig.

Närmast redovisar vi därför denna praxis.

4.4.2 Praxis

En tidigare studie

Hyresnämndernas praxis rörande bytesärenden har undersökts tidigare. Från senare tid kan en studie som gjorts på uppdrag av hyresnämndernas samarbetsorganisation – BAHS – framhållas (se Charlotte Andersson, Lägenhetsutbyte och andrahandsuthyrning. Hyresnämndernas praxis, 2004). Studien avser samtliga beslut av hyresnämnderna rörande bl.a. lägenhetsbyte under perioden den 1 september 2002 till den 1 september 2003. Studien redovisar hyresnämndernas tillämpning av kriterierna för byte, dvs. när beaktansvärda skäl har ansetts föreligga osv.

Där anges också att det synes råda olika uppfattningar i fråga om det är hyresgästens subjektiva uppfattning eller en objektiv bedömning som ska vara avgörande för bedömningen av om lägenhetsbytet medför en väsentligt förbättrad bostadsstandard och om en ersättningslägenhet är godtagbar. I studien anförs slutligen att hyresnämnderna haft olika uppfattning om hur man bör bedöma det fallet att bytesparten inte har någon egen bostad att lämna i byte.

Tillnärmningsgruppen

I anledning av den ovan omnämnda praxisstudien tillsatte BAHS en arbetsgrupp, Tillnärmningsgruppen, med representanter från hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås i syfte att uppnå en mer enhetlig praxis i landet. Gruppen redovisade sitt uppdrag i slutet av april 2005.

Av redovisningen framgår att arbetsgruppen var enig om att förarbetsuttalandena vad gäller rekvisiten i 35 § hyreslagen fortfarande ska vara vägledande. Gruppen var vidare enig om att frågor om ett lägenhetsbyte medför väsentligt förbättrad bostadsstandard eller om en ersättningslägenhet är godtagbar ska avgöras genom en objektiv bedömning av hyresnämnden.

Arbetsgruppen tog även upp frågan vad som krävs för att byte ska föreligga i hyreslagens mening. Beträffande den saken var gruppen enig om att byte inte föreligger om transaktionen inte sker för att hyresgästen ska få en annan bostad. Däremot var gruppen oenig i fråga om det krävs att bytesparten har en egen bostad att lämna i byte.

Allmänt om praxis i landet

Vår bedömning är att hyresnämndernas prövning enligt 35 § hyreslagen om tillstånd ska lämnas för byte i allt väsentligt ligger i linje med vad som har uttalats i motiven och att praxis i allt väsentligt är enhetlig.

Det nu sagda ska ses mot bakgrund av den studie av praxis som gjordes under perioden september 2002 till och med september 2003 och de slutsatser som redovisades i april 2005 av den arbetsgrupp som BAHS hade tillsatt i anledning av praxisstudien.

Vi har också under utredningsarbetet sammanträffat med BAHS. De överläggningarna bekräftar bilden av att praxis i stort är enhetlig i landet. Att så är fallet bekräftas vidare till stor del av vad fastighetsägar- och hyresgästorganisationer uppgett inom ramen för utredningsarbetet.

I det följande redovisar vi hur praxis ser ut vad gäller byte.

De olika rekvisiten för tillstånd till byte

Vid tillämpningen av rekvisiten i 35 § hyreslagen torde som sagts lagmotivens exemplifiering fortfarande vara vägledande för hyresnämnderna.

Beaktansvärda skäl har således i praxis ansetts vara att en växande familj behöver större utrymme eller att en hyresgäst, vars barn lämnat hemmet, vill skaffa sig en mindre lägenhet. Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, exempelvis till följd av pensionering eller sjukdom, som ger hyresgästen skäl att vilja minska sin bostadskostnader kan också vara beaktansvärda skäl. Detsamma gäller om hyresgästen genom byte har möjlighet att få väsentligt förbättrad bostadsstandard eller om hyresgästen har fått stadigvarande arbete på annan ort eller, om det är en stor stad, i en annan stadsdel.

Att bytet ska kunna äga rum utan *påtaglig olägenhet* för hyresvärden innebär enligt praxis att bytesparten måste kunna fullgöra sina skyldigheter avseende både hyresbetalningen, vårdplikten och iakttagande i övrigt av ordning och gott skick i fastigheten. Men även andra omständigheter tillmäts betydelse. Att bytesparten med hänsyn till dennes familjs storlek uppenbarligen inte passar som hyresgäst i lägenheten är exempel på när bytet kan anses vara förenat med en påtaglig olägenhet för hyresvärden. Risken för att

det ska anses vara en påtaglig olägenhet blir generellt mindre ju större huset är. Att hyresvärden vill disponera lägenheten för egen del eller annans räkning saknar som regel helt betydelse.

Rekvisitet att inte *andra särskilda skäl* ska tala mot bytet har i praxis tillämpats för att förhindra otillåten ersättning för hyresrätten.

Härutöver har i vissa fall även omständigheter som inte omnämns i lagmotiven bedömts som relevanta. Således har ändrade förhållanden på grund av studier och stadigvarande vistelse på äldreboende ansetts medföra att *beaktansvärda skäl* för byte förelegat. Vidare har det vid prövningen av om bytet medför en *påtaglig olägenhet* för hyresvärden beaktats under hur lång tid bytesparten ska bo i lägenheten. Vid en sådan prövning har även beaktats om det på hyresvärdens sida funnits stadgar eller gåvobrev som reglerat till vem hyresrätt ska upplåtas. Detta är emellertid omständigheter som får anses ligga i linje med den exemplifiering som tas upp i lagmotiven.

Som framhållits inledningsvis bedömer vi att praxis är förhållandevis enhetlig, även om det finns någon skillnad när det gäller vad som krävs för att byte ska föreligga i hyreslagens mening. Mer om betydelsen av dessa skillnader senare.

Särskilt om praxis vid misstanke om olaglig handel

Frågan om det bör införas begränsningar i bytesrätten tas i direktiven i första hand upp utifrån problemet med olaglig handel. Det finns därför skäl att särskilt behandla praxis i detta hänseende.

I praxis anses att andra särskilda skäl talar mot bytet om en hyresgäst betingat sig särskild ersättning för bytet. Gottgörelsen kan, exempelvis i samband med byte med bostadsrättslägenhet eller villafastighet, utgöras av ett lägre pris än marknadsvärdet på bostadsrätten eller villan. Enligt praxis ankommer på hyresvärden att visa att hyresgästen köpt bostadsrätten eller villan till ett pris eller krävt ett pris som klart understiger ett marknadsvärde och att det som villkor för köpet uppställts att köparens hyresrätt ska överlåtas på säljaren. I så fall åligger det hyresgästen att visa att någon ersättning för hyresrätten inte utgått vid bytet för att hyresnämnden ska bifalla ansökan om byte.

Det har i olika sammanhang hävdats att det för en hyresvärd är svårt att visa att en bostadsrätt eller en villa sålts till underpris och

att andra särskilda skäl således talar mot bytet. Under senare tid har hyresvärdar mot byte med bostadsrätter invänt att det går att köpa en lägenhet med samma standard och kvalitet utan byte. I stället för att invända att andra särskilda skäl talar mot bytet, eller som en ytterligare invändning, har man alltså invänt att det saknas beaktansvärda skäl för detsamma. Med invändningen vill hyresvärden så att säga underförstått visa att det inte finns något annat skäl för bytet än otillåten ersättning.

Hyresnämnden i Stockholm har i ett antal beslut som gällt byte mellan hyreslägenhet och bostadsrättslägenhet prövat sådana invändningar. Ett av besluten fattades i mars 2005. Hyresnämnden uttalade då bl.a. att en hyresgäst ofta inte kan anses ha beaktansvärda skäl för att byta sin hyreslägenhet mot en bostadsrätt när det på marknaden finns andra bostadsrätter som med hänsyn till pris, storlek, läge m.m. kan anses likvärdiga med byteslägenheten. Enligt nämnden bör dock hyresgästen som beaktansvärt skäl kunna hävda t.ex. att han pga. sjukdom, handikapp eller annars har behov av en lägenhet som är avpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov (Hyresnämnden i Stockholms beslut 2005-03-14 i ärende nr 338-05).

Frågor om byte med bostadsrätt eller egna hem förekommer i huvudsak endast vid hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Enligt våra överläggningar med hyresnämnderna har man i Göteborg och Malmö samma synsätt som i Stockholm. Det rör sig, enligt nämnderna, om en tillämpning av det generella kravet för byte att lägenheten behövs som bytesobjekt för att hyresgästen ska kunna få en annan bostad samt att denna prövning ska göras i varje enskilt ärende. En annan sak är att frågan ställs på sin spets först när hyresvärdarna invänder att det finns andra likvärdiga objekt till salu och att det därför saknas beaktansvärda skäl för bytet.

4.4.3 Bör kraven för tillstånd till byte ändras?

De allmänna frågorna om kriterierna bör ändras

Med utgångspunkt i det som anförts i föregående avsnitt om praxis avser vi nu att behandla frågan om kraven i 35 § hyreslagen för när tillstånd till byte ska lämnas bör preciseras eller ändras i syfte att begränsa möjligheterna till byte.

Som framgått i föregående avsnitt ligger hyresnämndernas praxis i fråga om vad som krävs för tillstånd till byte i linje med lagmotiven. Och enligt vad som framkommit under utredningsarbetet finns det också mellan de olika hyresnämnderna ett enhetligt synsätt när det gäller hur bestämmelserna bör tillämpas.

I sammanhanget bör man komma ihåg bytesrättens betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden. Bytesrätten är en viktig ingrediens för att kunna motverka den minskade rörligheten på hyresmarknaden som bostadsbristen på vissa orter för med sig.

Bytesrätten har också betydelse för hyresgästens besittningsskydd. Besittningsskyddet skulle försvagas, om man inskränkte bytesrätten. Besittningsskyddet kan inte enbart anses syfta till att skapa trygghet för hyresgästen i besittningen av hemmet. Detta skydd har vid bostadsbrist en mer omfattande betydelse, nämligen att även trygga hyresgästens fortsatta behov av bostad.

En hyresgäst kan vidare på grund av arbetslöshet ha goda skäl att lämna sin lägenhet och flytta till en annan ort för att där få arbete. En lagstadgad bytesrätt kan således i sin förlängning även vara av betydelse för rörligheten på arbetsmarknaden.

Lagstiftningen i sig och det sätt på vilken den tillämpas i praxis innebär att en avvägning kan göras av de skäl som talar för och emot ett byte. Den praxis som har vuxit fram har också i stort sett acceptans bland aktörerna. Det finns inga mer utbredda åsikter om att bytesrätten i nu aktuella avseenden bör ändras eller preciseras.

Enligt vår mening saknas det sammantaget övertygande skäl för att generellt höja kraven för när tillstånd till byte ska lämnas. En detaljreglering av vad som ska utgöra beaktansvärda skäl eller en påtaglig olägenhet framstår inte heller i sig som ändamålsenlig. Det har vuxit fram en mängd situationer och omständigheter som man i praxis är överens om på olika sätt bör beaktas. Att försöka reglera allt detta framstår inte som ändamålsenligt och skulle avvika från vad som är brukligt.

Särskilt om vad som avses med begreppet byte

Som framgått i det föregående finns det i någon typsituation olika uppfattningar vid hyresnämnderna huruvida vissa närmare beskrivna transaktioner innebär att det är fråga om byte i lagens mening. Detta är emellertid inte några frekvent förekommande fall. De utgör därför i sig inte skäl för att göra ändringar i det avseendet.

Åtgärder mot olaglig handel

Det nu sagda innebär dock inte att regleringen i 35 § hyreslagen inte bör ändras över huvud taget. Som framhållits i direktiven är olaglig handel med hyreskontrakt ett allvarligt problem på många orter där det råder bostadsbrist. Att det förekommer otillåten ersättning vid byten till bostadsrätt eller egna hem, i t.ex. Stockholm, torde vara allmänt känt. Detsamma gäller i vissa fall vid byten hyresrätt mot hyresrätt. Sådan handel ska givetvis så långt möjligt motverkas. Vi anser därför att det finns skäl att försöka göra detta.

Samtidigt ska hållas i minnet att bytesrätten, såsom närmare utvecklats i det föregående, har betydelse för besittningsskyddet och rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden. Utgångspunkten bör därför vara att förhindra byte i de fall det rör sig om olaglig handel utan att man i övrigt inskränker den nu gällande bytesrätten.

Som tidigare nämnts uppmärksammar direktiven särskilt byten till bostadsrätt och villa. Utifrån det perspektivet kan man tänka sig en inskränkning av bytesrätten så att den inte omfattar bostadsrätter och egna hem. Det skulle emellertid i stor omfattning omöjliggöra fall av byten som framstår som både angelägna och helt godtagbara från de nyss angivna utgångspunkterna. En så radikal inskränkning av bytesrätten framstår därför inte som lämplig.

Behovet av att genom en lagreform ytterligare begränsa möjligheterna till olaglig handel med hyreskontrakt ska också ses i belysning av nuvarande praxis på området. Hyresnämndernas praxis innebär att beaktansvärda skäl i normalfallet inte anses föreligga om det i det enskilda fallet framgår att det på marknaden finns andra bostadsrätter som är likvärdiga med bytesobjektet. Denna huvudregel får anses innebära ett hinder mot byte i fall då hyresgästen inte kan påvisa något rationellt, godtagbart skäl för bytet. Som tidigare nämnts bygger denna praxis på generellt tillämpliga kriterier. Enligt aktörerna är den nya praxisen dessutom väl känd. Vi ser därför inte skäl att kodifiera denna praxis.

Förekomsten av den nämnda invändningen när det gäller bostadsrätter, att det saknas beaktansvärda skäl för bytet eftersom det finns andra likvärdiga lägenheter till salu, förklaras med bl.a. att hyresvärdar har upplevt det svårt att få framgång med påståendet att det föreligger andra särskilda skäl mot bytet. Det beror i sin tur på att det, enligt gällande praxis, är hyresvärden som ska visa att hyresgästen köpt bostadsrätten till ett pris eller krävt ett pris som

klart understiger ett marknadsvärde och att det som villkor för köpet uppställts att köparens hyresrätt ska överlätas på säljaren.

Det kan ifrågasättas om detta beviskrav och denna placering av bevisbördan egentligen är rimlig, bl.a. mot bakgrund av att hyresvärden inte är en av byteskontrahenterna och därmed har svårt att ta fram bevisning samt att det inte är hyresvärden utan hyresgästen som begär tillstånd till bytet. Motsvarande svårigheter kan finnas för värden att visa att otillåten ersättning förekommer när båda bytesobjekten är hyresrätter.

Som skäl mot en ändring kan framhållas att antalet tillståndsärenden vid hyresnämnderna avseende byten till *bostadsrätter* gått ned sedan praxis ändrades och att ändringen därför är överflödigt. Det är dock inte givet att detta läge består och fall kan tänkas där beaktansvärda skäl anses föreligga men man ändå har skäl att misstänka olaglig handel. I sådana fall kvarstår bevisvårigheterna. Den nya praxisen träffar inte heller byten till *hyresrätter*. Härtill kommer att det från hyresgästernas synpunkt generellt sett ligger ett stort värde i att hyresrätterna inte åsätts ett ekonomiskt värde.

Vi anser därför att man bör lätta på hyresvärdens bevisbörda. En sådan ändring innebär inte att man generellt inskränker möjligheterna till byte. Denna rätt finns kvar på samma sätt som för närvarande samtidigt som lösningen kan motverka att otillåten ersättning tas ut. Mot denna bakgrund bör lättnaden beträffande bevisbördan gälla oavsett om den bostad som hyresgästen ska byta sig till är en villa, bostadsrätt eller hyresrätt.

Vi föreslår därför en ny bevisregel i 35 § hyreslagen. Av lagtexten bör det tydligt framgå att bevisbördan är delad mellan hyresvärden och hyresgästen ifall det görs gällande att det utgått olagligt vederlag för hyresrätten. Därvid bör det framgå att det ankommer på hyresvärden att visa omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning förekommer. Om hyresvärden visar detta, har hyresgästen att visa att otillåten ersättning inte förekommer.

Närmare om bevisregelns utformning

En förebild för den nu angivna lösningen finns i bestämmelsen i 21 § lagen (2003:307) om förbud mot diskriminering och därtill hörande praxis (se prop. 2002/03:65 s. 105 ff. och NJA 2006 s. 170). Bevisregeln bör ha samma utformning som bevisregeln angående diskriminering fått genom Högsta domstolens avgörande NJA 2006 s. 170.

Regeln bör därmed inte tillämpas som en regel om delad bevisbörda för ett och samma rättsfaktum, dvs. existensen respektive icke-existensen av faktumet. I stället bör regeln tillämpas som bevispresumtioner.

Det innebär att hyresvärden ska visa presumerande omständigheter – dvs. omständigheter som skiljer sig från den omständighet som ska motbevisas – som gör det antagligt att otillåten ersättning förekommit. Att sådan ersättning förekommit utgör den presumerade omständigheten. Fullgörs detta åligger det hyresgästen att motbevisa den presumerade omständigheten, dvs. hyresgästen ska visa att otillåten ersättning inte förekommit.

Vad som ska utgöra presumerande omständigheter får bestämmas vid rättstillämpningen i det enskilda fallet. Såttillvida torde den föreslagna bestämmelsen harmoniera med nuvarande praxis. Det centrala är att den nya bestämmelsen ska tillämpas så att hyresvärden endast behöver visa omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning för lägenheten förekommer. Om hyresvärden klarat det ankommer det på hyresgästen att visa att det inte är fråga om otillåten ersättning. Vi återkommer till frågan om den närmare tillämpningen i författningskommentaren till 35 § hyreslagen.

Framhållas bör att hyresgästen, om det i ett fall är motiverat med en köpeskillning som klart understiger köpeobjektets marknadsvärde, torde ha goda förutsättningar att presentera omständigheter som ger en förklaring till att det förhåller sig på detta sätt.

5 Anmaningar och underrättelser vid uppsägning

5.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi överväga om det för uppsägning av en *bostadslägenhet* till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran – på motsvarande sätt som gäller vid uppsägning av hyresavtal i förtid – bör införas ett system med underrättelse till hyresgästen om möjlighet att vidta rättelse inom viss tid och underrättelse till socialnämnden om uppsägningen. Vi ska vid övervägandena särskilt beakta barnfamiljernas situation och intressen.

5.2 Hyreslagens bestämmelser

5.2.1 Allmänt om uppsägning av hyresavtal avseende bostadslägenhet

Enligt huvudregeln gäller ett hyresavtal på obestämd tid. Ett hyresavtal kan dock även avtalas för bestämd tid. Hyresavtal som gäller för obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla. Detsamma gäller för hyresavtal som ingåtts för bestämd tid, såvida den sammanlagda tid lägenheten upplåtits till hyresgästen varat mer än nio månader i följd (3 § hyreslagen). Självfallet kan parterna också komma överens om att hyresavtalet ska upphöra.

Ett hyresavtal kan sägas upp att upphöra med uppsägningstid. Det är då fråga om en *uppsägning till hyrestidens utgång*. Vad gäller uppsägningstiden finns vissa legala uppsägningstider, men parterna kan också avtala om annan uppsägningstid. Avtalsfriheten är dock begränsad på så sätt att hyreslagens bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån om inte annat anges. En bostadshyresgäst har alltid rätt att oberoende av avtalad hyres- och uppsägningstid säga

upp hyresavtalet för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen (1, 4 och 5 §§ hyreslagen). I praktiken är det vanligaste att bostadshyresavtal löper på obestämd tid, med tre månaders uppsägningstid för båda parter.

Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för en bostadslägenhet till hyrestidens utgång har hyresgästen enligt huvudregeln rätt till förlängning av avtalet, s.k. direkt besittningsskydd. Från denna huvudregel finns ett antal undantag. I 46 § hyreslagen anges ett antal situationer när hyresgästens besittningsskydd bryts efter uppsägning till hyrestidens utgång. Det gäller bl.a. när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Mer om detta i avsnitt 5.2.3 (45, 45 a och 46 §§ hyreslagen).

Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra utan uppsägningstid. Det är då fråga om en *uppsägning i förtid*. Hyresvärden har rätt till sådan uppsägning om hyresrätten är förverkad. I hyreslagen finns en uppräknning av de omständigheter som kan medföra att hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad (42 § hyreslagen). Hyresavtalet upphör genast eller annars i förtid om inte annat följer av bestämmelserna om hyresgästens möjligheter att få tillbaka hyresrätten (6 och 44 §§ hyreslagen). Om hyresrätten är förverkad har hyresgästen ingen rätt till förlängning av hyresavtalet.

Redan här kan nämnas att dröjsmål med betalning av hyran kan medföra såväl att hyresrätten är förverkad som att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser så att avtalet skäligen inte bör förlängas. Och uppsägning kan vid förverkande göras både i förtid och till hyrestidens utgång.

I det följande lämnas en översiktlig redovisning av den rättsliga regleringen för bostadslägenheter om uppsägning i förtid och uppsägning till hyrestidens utgång.

5.2.2 Uppsägning i förtid

I 42 § hyreslagen anges som sagts vilka omständigheter som kan medföra förverkande och ge hyresvärden rätt att säga upp ett hyresavtal *i förtid*. Totalt finns det nio olika förverkandegrunder, varav en avser dröjsmål med betalning av hyran avseende bostadslägenhet.

Vad gäller nyssnämnda förverkandegrund föreskrivs att hyresrätten är förverkad, om hyresgästen dröjer att betala hyran mer än

en vecka efter förfallodagen. Vissa undantag från detta finns i 55 d § femte–sjunde styckena. De kan emellertid i förevarande sammanhang lämnas därhän.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran innebär det inte nödvändigtvis att hyresavtalet ska upphöra. Hyresgästen kan till att börja med inte skiljas från lägenheten om förseelsen är av *ringa* betydelse.

Enligt 43 § hyreslagen kan hyresgästen inte heller skiljas från lägenheten på grund av förverkande om *rättelse*, dvs. i detta fall betalning eller deponering av hyran, sker innan hyresvärden har sagt upp avtalet. Möjligheten till rättelse gäller oavsett dröjsmålets omfattning.

Vidare finns i 44 § hyreslagen en central inskränkning av hyresvärdens möjligheter att skilja hyresgästen från lägenheten. Av den paragrafen följer att det vid betalningsförsening krävs mer än att hyresrätten är förverkad och att hyresavtalet sagts upp utan att rättelse skett för att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten.

Hyresgästen får således inte skiljas från lägenheten om hyran betalas eller deponeras inom tre veckor (den s.k. återvinningsfristen) från det att hyresgästen delgetts *underrättelse* om sin möjlighet att få tillbaka hyresrätten och *meddelande* om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Det måste även ha gått ytterligare två vardagar utöver återvinningsfristen för att ett avhysningsbeslut ska få meddelas.

För att ett meddelande till socialnämnden ska anses avlämnat räcker enligt 63 § hyreslagen att det sänts i rekommenderat brev. Underrättelsen till hyresgästen ska delges enligt delgivningslagen (se NJA 1988 s. 420). Genom förordningen (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken har regeringen fastställt särskilda formulär i ämnet.

Hyresrätten kan även återvinnas genom att socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran. En särskild bestämmelse finns också för det fallet att hyresgästen varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet. Inte heller i detta fall får hyresgästen skiljas från lägenheten. Det krävs dock att hyran betalas snarast möjligt och senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vid en jämförelse med de övriga förverkandegrunderna i 42 § hyreslagen kan påpekas att tre av dessa kräver att hyresgästen efter

tillsägelse inte vidtagit rättelse utan dröjsmål för att hyresrätten ska vara förverkad. Ett sådant villkor finns exempelvis när det är fråga om *störningar i boendet* enligt 25 § hyreslagen. I detta fall har hyresvärden även en skyldighet att underrätta socialnämnden om störningarna. Endast om det är fråga om särskilt allvarliga störningar kan hyresvärden säga upp hyresavtalet i förtid utan att dessförinnan ha anmanat hyresgästen att vidta rättelse och lämnat underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden vid särskilt allvarliga störningar.

Beträffande de övriga förverkandegrunderna kan vidare nämnas att hyresgästen, liksom vid betalningsförsummelse, inte får skiljas från lägenheten om förseelsen är av ringa betydelse. I flera fall kan hyresgästen också undvika att bli skild från lägenheten genom att i enlighet med 43 § hyreslagen vidta rättelse före uppsägningen. I en del fall krävs dessutom att hyresvärden säger upp hyresavtalet inom viss tid för att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten.

Slutligen bör framhållas att tvister där uppsägningen gjorts i förtid handläggs antingen hos Kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning eller vid allmän domstol. Däremot är hyresnämnd inte behörig att handlägga dessa tvister om förtida uppsägning.

Kronofogdemyndigheten eller den tingsrätt till vilken ansökan om avhysning skett ska delge hyresgästen underrättelse om möjligheten till återvinning enligt 44 § hyreslagen om sådan inte fogats till ansökan. Detta följer av förordningen om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken.

5.2.3 Uppsägning till hyrestidens utgång

Som nämnts tidigare har hyresgästen enligt huvudregeln rätt till förlängning av hyresavtalet när hyresvärden säger upp det till hyrestidens utgång. Hyresgästens besittningsskydd kan då brytas endast enligt någon av de grunder som anges i 46 § hyreslagen. Paragrafen omfattar tio olika upphörandegrunder, varav två kan aktualiseras vid dröjsmål med betalning av hyran.

Till att börja med kan besittningsskyddet brytas om hyresrätten är *förverkad* utan att hyresvärden sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid. För att den upphörandegrunden ska vara tillämplig krävs att hyresrätten är förverkad enligt 42 § hyreslagen. Det krävs även att det är förenligt med 43 och 44 §§ samma lag att hyresgästen

skiljs från lägenheten (se t.ex. RH 2002:49 och prop. 2001/02:41 s. 46). Liksom vid uppsägning i förtid krävs alltså i detta fall underrättelse till hyresgästen och meddelande till socialnämnden i enlighet med vad som ovan beskrivits.

Den andra upphörande-grunden är att hyresgästen har *åsidosatt sina förpliktelser* i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Skyddsreglerna i 43 och 44 §§ hyreslagen är då inte tillämpliga. Till skillnad från vad som gäller enligt den förstnämnda upphörande-grunden ska det ske en skälighetsprövning. Hyresvärdens skäl ska vägas mot hyresgästens intresse av att få ha kvar lägenheten.

Om hyresgästen vid upprepade tillfällen har försummat att betala hyran i tid kan skälighetsprövningen leda till att besittningsskyddet bryts trots att det inte finns någon hyresskuld vid tidpunkten för uppsägning eller prövning. Å andra sidan kan det beaktas att hyresvärderna underlåtit att göra hyresgästen uppmärksam, t.ex. genom varningsskrivelser eller betalningspåminnelser, på att betalningsdröjsmål inte är acceptabelt. En sådan underlåtenhet kan leda till att det anses oskäligt att låta hyresavtalet upphöra (se t.ex. RBD 8:90).

Det bör poängteras att det inte endast är försenade hyresbetalningar som kan medföra att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen. Andra beteenden som hyresvärdar ofta åberopar vid sådana tvister är störningar i boendet, olovlig överlåtelse eller andrahandsupplåtelse av hyresrätten och vanvård av lägenheten.

Twist om förlängning av hyresavtalet handläggs, till skillnad från vad som gäller vid förtida uppsägning, vid hyresnämnd.

Förlorar hyresgästen tvisten ska denne flytta vid hyrestidens utgång. Skyldigheten att flytta kan dock bestämmas till en senare tidpunkt, om hyresgästen medges uppskov med avflyttningen. Bestämmelser om uppskov finns i 52 § hyreslagen.

5.3 Frågans tidigare behandling

5.3.1 Uppsägning i förtid

Försenad hyresbetalning

Vid dröjsmål med betalning av hyran infördes år 1923 en återvinningsfrist på tolv dagar. Tvingande bestämmelser om förverkande av hyresrätt hade då funnits sedan år 1907. Rätten till åter-

vinning motiverades med att försumlighet i fråga om hyresbetalning inte omedelbart och oåterkalleligen borde medföra en för hyresgästen och hans familj så ytterst allvarlig påföljd som vräkning (se NJA II 1908 nr 5 s. 160 resp. 1923 s. 26 ff.).

Bestämmelser om att återvinningsfristen börjar löpa först sedan hyresgästen delgetts underrättelse om att denne genom att betala hyran kan återvinna hyresrätten infördes år 1974. Ändringen motiverades med att sociala synpunkter starkt talade för införandet av en ordning som innebar att hyresgästen i samband med uppsägning fick kännedom om möjligheten att återvinna hyresrätten. Det framhölls att hyresgästen påfallande ofta torde sakna sådan kännedom. (Se prop. 1973:23 s. 168 ff.)

År 1978 ändrades reglerna så att återvinningsfristen inte skulle börja löpa förrän även ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna hade lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten var belägen. Syftet med reformen var att vräkningar så långt möjligt skulle undvikas. Genom att koppla in socialnämnden på ett tidigt stadium skulle den kunna betala förfallen hyra innan hyresgästens rätt att återvinna hyresrätten hade gått förlorad eller lösa bostadsproblemet på annat sätt. Det ansågs att man inte behövde befara att meddelandet till socialnämnden skulle uppfattas som ett otillbörligt intrång i den personliga integriteten. (Se prop. 1977/78:175 s. 176)

Genom lagstiftning år 1993 förlängdes återvinningsfristen för bostadslägenheter till nuvarande tre veckor (för lokaler är fristen två veckor). Vidare infördes dels möjligheten att återvinna hyresrätten genom att socialnämnden gör en utfästelse till hyresvärderna att betala hyran, dels undantagsregeln som avser fallet att hyresgästen på grund av sjukdom etc. varit förhindrad att betala hyran. Syftet med lagändringarna var att göra bestämmelserna om förverkande på grund av dröjsmål med betalning av hyran mindre stränga.

Det kan tilläggas att det vid denna tidpunkt inte bedömdes vara motiverat att ändra i regleringen rörande möjligheten att säga upp ett hyresavtal till hyrestidens utgång på grund av upprepade försommelser med betalning av hyran. Därvid framhölls att hyreslagens regler borde vara utformade så att man skapar ett incitament för hyresgästerna att regelmässigt betala hyran på de tider som bestämts (se prop. 1992/93:115 s. 14 ff. och 1992/93:BoU24 s. 6 f.).

Störningar i boendet

Vad gäller störningar i boendet ändrades lagstiftningen år 1993 så att hyresvärden blev skyldig att ge störande hyresgäster rättelseanmaning och underrätta socialnämnden om störningarna. Under rättelse till socialnämnden blev då även en förutsättning för att hyresavtalet ska kunna sägas upp i förtid om det inte är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet.

Det framhölls att ett införande av en underrättelseskyldighet till socialnämnden skulle kunna bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen på olika sätt. I vissa fall stod det klart att personen inte klarade av ett vanligt boende på grund av t.ex. narkotikamissbruk. Socialnämnden hade då skäl att skyndsamt överväga vilket annat boende som kunde vara lämpligt. I andra fall kunde socialnämnden medverka till att störningarna upphörde och att hyresgästen fick behålla sin lägenhet. Även om hyresrätten var förverkad kunde det finnas skäl för socialnämnden att agera för att få störningarna att upphöra. Det anfördes att ett sådant handlande skulle kunna resultera i att en samförstånds lösning uppnåddes som innebar att hyresgästen inte stod utan bostad.

Det ansågs olämpligt att föreskriva undantag för socialt välanpassade och i övrigt skötsamma personer. Man bedömde att en sådan ordning skulle leda till svåra avgränsningsproblem och komplicera regelsystemet. Därvid påpekades att hyresvärden enligt lagförslaget hade möjlighet att först uppmana hyresgästen att se till att störningarna upphörde och därefter, om det fortfarande behövdes, underrätta socialnämnden (se a. prop. s. 18 ff.).

I fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet anfördes att, för det fall det vid den rättsliga prövningen visade sig att hyresvärden inte hade skickat kopian av uppsägningen till socialnämnden, de rättsliga instanserna borde agera för att nämnden fick kännedom om uppsägningen (se a. prop. s. 41).

5.3.2 Uppsägning till hyrestidens utgång

Beträffande uppsägning av hyresavtal till hyrestidens utgång kan särskilt noteras att man tidigare har övervägt om det bör införas en underrättelseskyldighet till socialnämnden vid betalningsdröjsmål och en utvidgad underrättelseskyldighet vid störningar i boendet.

1995 års hyreslagstiftningsutredning

1995 års hyreslagstiftningsutredning bedömde i sitt slutbetänkande Översyn av förvärvslagen och hyreslagen – Borgen och Pant (SOU 1996:148) att någon sådan underrättelseskyldighet inte borde införas. Som motiv härför anförde utredningen att hyresgästen i dessa fall hade betydligt bättre möjligheter att, under tiden fram till dess hyresavtalet kunde komma att upphöra, vidta erforderliga åtgärder. Hyresgästen kunde antingen själv ordna med ett nytt boende eller, om han så önskade, ta kontakt med sociala myndigheter för att få hjälp. Behovet av underrättelse till socialnämnden i samband med uppsägning till hyrestidens utgång framstod enligt utredningen som betydligt mindre än motsvarande behov när en uppsägning skedde i förtid.

I fråga om störningar i boendet hänvisade utredningen till att hyresvärden, enligt 25 § andra stycket hyreslagen, var skyldig att underrätta socialnämnden oberoende av om värden avsåg att säga upp hyresavtalet eller inte. Allmänt tillades att socialnämndernas resurser torde vara otillräckliga för att hjälpa de hyresgäster som de fick underrättelse om enligt gällande bestämmelser (se a.a. s. 129 f.).

Regeringens bedömning överensstämde med utredningens. Därvid anförde regeringen att reglerna om uppsägningstid och prövning i hyresnämnd innebar att det fanns ett betydande rådrum för hyresgästen att vidta de åtgärder som kunde behövas i anledning av uppsägningen. Regeringen konstaterade att en underrättelseskyldighet för hyresvärden visserligen skulle göra det möjligt för socialnämnden att agera också i sådana fall då hyresgästen inte själv tog kontakt med nämnden. Den praktiska betydelsen av detta bedömdes emellertid inte stå i proportion till det administrativa extrarbete underrättelseskyldigheten skulle innebära för värden. Vidare hänvisades till att Kronofogdemyndigheten, enligt 16 kap. 2 § utsökningsförordningen (1981:981), ska underrätta socialnämnden innan avhysning verkställs. (Se prop. 1997/98:46 s. 30 f.)

Kommittén för hemlösa

Kommittén för hemlösas slutbetänkande Att motverka hemlöshet – en sammanhållen strategi för samhället (SOU 2001:95) bör också omnämnas. Enligt kommittén borde det öppnas upp en möjlighet för hyresgästen att vidta rättelse och för socialtjänsten att ge stöd

vid uppsägning till hyrestidens utgång. Kommittén föreslog att hyresgästen, på samma sätt som i förverkandefallen, skulle kunna vidta rättelse inom tre veckor och därmed undgå uppsägning av hyresavtalet. Uppsägningen skulle föregås av en skriftlig anmodan att vidta rättelse. Något utarbetat författningsförslag lades dock inte fram (a.a. s. 174 f.).

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer

En annan utredning av intresse är Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer och dess slutbetänkande Vräkning och hemlöshet – drabbar också barnfamiljer (SOU 2005:88). Utredningen analyserade och lämnade förslag på hur socialtjänstens insatser, såväl för att förebygga och motverka vräkning av barnfamiljer som dess arbete efter en vräkning, kunde utvecklas.

Enligt utredningen borde hyreslagen ses över för att göra den överskådlig. Vidare borde man, enligt utredningen, förenkla och modernisera reglerna, införliva ett barnperspektiv och tydliggöra lagens karaktär av social skyddslagstiftning. Därvidlag angav utredningen att man borde överväga om det inte skulle införas en underrättelseskyldighet till socialnämnden även vid uppsägning till hyrestidens utgång.

Här kan även nämnas att utredningen föreslog att socialtjänstförordningen skulle kompletteras med en ny bestämmelse om att socialnämnden, när den får ett meddelande från hyresvärden att hyresavtalet sagts upp, omgående ska utse en handläggare i ärendet, meddela hyresvärden och kontakta den enskilde. Det föreslogs också att myndigheter på området skulle få i uppdrag att utveckla statistik på området och att stödja kommunernas vräkningsförebyggande arbete. Några utarbetade författningsförslag presenterades inte.

5.4 Statistiska uppgifter och undersökningar angående avhysning

Enligt Statistiska centralbyråns beräkningar fanns det vid utgången av år 2006 1 700 000 hyresrätter och 700 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Det beräknas att antalet bostadsrätter i flerbostadshus har ökat med 36 procent sedan år 1990. Under samma period

uppskattas att antalet hyresrätter i flerbostadshus har ökat med fyra procent.

Av Kronofogdemyndighetens statistik framgår att antalet ansökningar om avhysning i landet har minskat under 2000-talet. Dessa uppgick år 2007 till 9 374, år 2006 till 9 234, år 2005 till 10 731, år 2004 till 11 027, år 2003 till 11 636, år 2002 till 11 992, år 2001 till 13 088 och år 2000 till 13 955. Under samma period har även antalet verkställda avhysningar i landet minskat. Dessa uppgick år 2007 till 3 218, år 2006 till 3 298, år 2005 till 3 938, år 2004 till 3 916, år 2003 till 4 239, år 2002 till 4 590, år 2001 till 4 713 och år 2000 till 5 055.

Uppgifterna från Kronofogdemyndigheten avser såväl hyres- och bostadsrättslägenheter som garageplatser, lokaler och villor. Kronofogdemyndigheten för ingen särskild statistik över antalet avhysningar från hyreslägenheter respektive bostadsrättslägenheter. Av statistiken framgår inte heller vilken anledningen var till avhysningarna.

Vad gäller undersökningar om avhysning under senare år kan framhållas att det i början av 2000-talet gjordes en studie om antalet vräkta barnfamiljer på nationell nivå. Studien gjordes av Anders Nilsson och Janne Flyghed vid Kriminologiska institutionen, Stockholms Universitet. Studien omfattade intervjuer med personer vräkta i Stockholms län under år 2001. Utifrån detta beräknades att omkring 1 000 barnfamiljer avhyses per år i landet. Den vanligaste orsaken till avhysning var hyresskuld eller att man betalade för sent för många gånger. I ett fåtal fall var vräkningorsaken störningar i boendet. (Se Ds 2004:41, s. 257 ff.)

Den tidigare nämnda Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer gjorde också olika undersökningar med fokus på avhysningar som berör barn. Utifrån en enkät, som hade skickats till landets kommuner och avsåg vräkningar år 2004, bedömde utredningen att minst 1 000 barn berörs av vräkning varje år. Det ansågs att socialtjänstlagens regler om rätten till bistånd var tillräckliga för att garantera att barn inte vräktes från sin bostad. Kunskaperna om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer var dock enligt utredningen bristfälliga i stat och kommun. Man bedömde att de flesta vräkningarna gjordes på grund av bristande hyresbetalning och att tillsynen av kommunernas arbete med att förhindra vräkning av barnfamiljer behövde utvecklas. (Se SOU 2005:88, s. 87 ff. och 151 ff.)

5.5 Regeringens strategi för att motverka hemlöshet m.m.

Regeringen har den 1 februari 2007 beslutat om en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Strategin omfattar åren 2007–2009. Syftet är att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell, regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll att spela i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Genom att ange en tydlig handlingsinriktning, ett brett angreppssätt och ett tydligt gemensamt arbete vill man höja ambitionsnivån. Ett särskilt angivet mål i strategin är att antalet vräkningar ska minska och att inga barn ska vräkas.

Mot angiven bakgrund har regeringen den 1 februari 2007 gett Socialstyrelsen i uppdrag att i samråd med Boverket, Kriminalvården och Kronofogdemyndigheten leda, samordna och koordinera ett fortsatt arbete mot hemlöshet samt motverka vräkning och hemlöshet bland barn. Uppdraget ska slutredovisas den 1 juli 2010.

I uppdraget ingår tre särskilda delar. I syfte att utveckla och säkra rutinerna i kommunernas arbete med att motverka vräkning, särskilt för barnfamiljer, ska Socialstyrelsen ta fram ett vägledande material. Uppdraget ska redovisas den 1 maj 2008. Av redovisningen ska framgå hur man agerat för att sprida kunskap om det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt avseende barnfamiljer, och hur man avser att löpande uppdatera denna information.

Vidare ska Socialstyrelsen i samråd med Boverket ta fram en kunskapsöversikt om olika boendelösningar för att lösa hemlöshet. Detta uppdrag ska redovisas den 31 december 2008.

Slutligen ska Socialstyrelsen i samråd med berörda myndigheter ge förslag på hur utvecklingen fortlöpande ska kunna följas. Även detta uppdrag ska redovisas den 31 december 2008.

Det kan tilläggas att det ovan nämnda utredningsförslaget – att socialtjänstförordningen ska kompletteras med en ny bestämmelse om att socialnämnden, när den får ett meddelande från hyresvärden att hyresavtalet sagts upp, omgående ska utse en handläggare i ärendet m.m. – bereds inom Socialdepartementet.

Enligt vad som upplysts överväger man även inom Socialdepartementet att ändra bestämmelsen i 23 § andra stycket lagen (1993:737) om bostadsbidrag. Enligt bestämmelsen får Försäkringskassan, om det finns synnerliga skäl, på framställning av social-

nämnden betala ut bostadsbidraget till lämplig person eller till nämnden att användas för hushållets bästa.

5.6 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Vid prövningen av om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas ska, enligt huvudregeln, hyresvärden ha gett hyresgästen en *rättelseanmaning* för att avtalet ska upphöra.

Åberopar hyresvärden dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden – om inte hyresvärden redan har gjort det – *underrätta socialnämnden* i den kommun där lägenheten är belägen om detta.

En underrättelse enligt 44 § hyreslagen till en bostads- eller lokalhyresgäst om dennes möjligheter att få tillbaka sin lägenhet genom att betala inom återvinningsfristen ska *delges* enligt jordabalkens bestämmelser för delgivning av uppsägning i förtid av bostadslägenhet.

5.6.1 Allmänt om underrättelser till hyresgäst och socialnämnd

Det som nu ska diskuteras är om krav på vissa underrättelser bör ställas när uppsägning sker till *hyrestidens utgång* med stöd av 46 § första stycket 2 hyreslagen. Det som närmare gäller är alltså att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas och om det i detta fall – på motsvarande sätt som gäller vid uppsägning av hyresavtal i förtid – bör införas ett system med underrättelse till hyresgästen eller socialnämnden.

Till att börja med kan konstateras att skyddsreglerna i 44 § hyreslagen om underrättelser till hyresgäst och socialnämnd måste följas för att en giltig uppsägning till hyrestidens utgång under åberopande av att hyresrätten är *förverkad* ska kunna ske med stöd av 46 § första stycket 1 hyreslagen (jfr bl.a. RH 2002:49 och prop. 2001/02:41 s. 46). I den situationen gäller således samma krav på underrättelser som vid förtida uppsägning.

Att det förhåller sig så får anses vara naturligt eftersom grunden för uppsägningen i dessa fall är att hyresrätten är förverkad. Enligt

vad som kommit fram under utredningsarbetet är det dock i praktiken mycket ovanligt att 46 § första stycket 1 hyreslagen, dvs. att hyresrätten är förverkad, åberopas vid betalningsförseningar. Men en del i övervägandena blir att belysa skillnaderna i förutsättningarna mellan en uppsägning till hyrestidens utgång enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen och en uppsägning – förtida eller till hyrestidens utgång – där förverkande görs gällande.

I de följande avsnitten diskuterar vi om ett krav bör införas på en motsvarighet till den underrättelse till hyresgästen som hyresvärden ska skicka vid förverkande eller på någon annan form av varning, när hyresvärden gör gällande att hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter genom försenade hyresbetalningar. Vi tar vidare ställning till om krav i denna situation bör ställas på att socialnämnden ska underrättas. Efter det diskuterar vi om krav på underrättelse till hyresgästen eller till socialnämnden bör ställas upp vid andra åsidosättanden enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen än försenade hyresbetalningar; det gäller alltså störningar, vanvård osv.

Avslutningsvis, i avsnitt 5.6.6, tar vi upp en fråga som vi uppmärksammat under utredningsarbetet. Den tar sikte på förhållanden vid *förverkande*. Det vi överväger är vilka bestämmelser som bör gälla för hyresvärdens *delgivning* av underrättelsen enligt 44 § hyreslagen till hyresgästen.

5.6.2 Kan den nuvarande typen av underrättelser till hyresgästen användas som förebild?

Den första fråga som måste ställas är om det är möjligt att införa en någorlunda direkt motsvarighet till det underrättelsekrav som gäller vid förverkande. I det fallet gäller alltså att hyresgästen ska underrättas om att han eller hon kan återvinna sin lägenhet, om hyran betalas inom tre veckor från det att hyresgästen fick del av underrättelsen. Terminologin om återvinning hänger i sin tur samman med att hyresrätten är förverkad om hyresgästen betalar hyran mer än en vecka för sent.

Man kan omedelbart se att terminologin med återvinning inte kan användas när grunden för uppsägningen är att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Det beror alltså på att det i detta fall inte finns en motsvarighet till den veckofrist som gäller vid förverkande. Skulle man då i stället kunna införa en annan terminologi som innebär att

rätten till förlängning inte är förlorad, om hyresgästen t.ex. betalar inom tre veckor från underrättelsen?

Det är, som 46 § första stycket 2 hyreslagen är uppbyggd, inte möjligt. Den bestämmelsen är inte utformad på det sättet att rätten till förlängning är förlorad vid en viss tidpunkt. Förverkande är, som tidigare nämnts, uppbyggt på det sättet att hyresrätten är förverkad när hyran betalas mer än en vecka för sent. Men även om förpliktelser har åsidosatts innebär det inte att rätten till förlängning är förlorad. Först ska det göras en skälighetsprövning där bl.a. antalet förseningar och deras längd ställs mot andra omständigheter. Denna skälighetsbedömning ska göras oavsett om åsidosättandet gäller försenade hyresbetalningar eller något annat som störningar eller otillåten andrahandsupplåtelse. Det är inte förrän skälighetsprövningen har gjorts som man får svar på frågan om rätten till förlängning finns kvar eller inte.

Det är inte heller en lösning att för just försenade hyresbetalningar införa en viss frist efter vilken rätten till förlängning är förlorad. Då har man ju i praktiken infört förverkande som grund även i 46 § första stycket 2 hyreslagen.

Det framstår under alla omständigheter som direkt olämpligt att införa en typ av underrättelser där det anges t.ex. att rätten till förlängning finns kvar, om hyresgästen betalar inom viss tid. För hyresgästen skulle det bli ytterst förvillande med en typ av underrättelser som bygger på förverkande och återvinningsterminologin och sedan en liknande typ med en något annorlunda terminologi.

Mycket viktigt är också att man ser till hur typsituationerna ser ut. Förverkande är en väldigt ingripande följd av en enda kraftig försening med hyresbetalningen. För att en enda försening ska resultera i att hyresgästen förlorar sin hyresrätt gäller ett underrättelsekrav där hyresgästen ges en möjlighet att återvinna sin hyresrätt. Men eftersom det räcker med en enda försening är det å andra sidan många gånger också tillräckligt att hyresvärden skickar endast en underrättelse. Betalar hyresgästen inte inom återvinningsfristen kan denne skiljas från lägenheten.

Åsidosättanden enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen bygger i stället i normalfallet på flera hyresförseningar. Denna upprepade misskötsamhet kan bygga på antingen att hyresgästen har ekonomiska problem, vilket är den vanligaste situationen, eller att hyresgästen av en annan anledning, t.ex. i trakasserande syfte, betalar för sent. Ett system med underrättelser liknande det som finns vid förverkande innebär därför att hyresvärden gång på gång ska skicka

underrättelser. Poängen med någon form av underrättelse är att hyresgästen ska få ett klart besked om att försenade hyresbetalningar inte accepteras och att de kan medföra att hyresrätten går förlorad. Däremot bör lösningar undvikas där hyresvärden åläggs att gång på gång skicka underrättelser utan att detta fyller någon funktion.

Regleringen i 46 § första stycket 2 hyreslagen skapar ett incitament för en hyresgäst att betala hyran på de tider som bestämts i hyresavtalet eller som anges i hyreslagen. Utan en sådan reglering skulle en hyresgäst konsekvent kunna betala hyran strax innan den lagstadgade återvinningsfristen upphör utan att riskera att förlora besittningsskyddet. Man kan inte heller införa en rätt som innebär att hyresgästen ges möjlighet att betala inom tre veckor från anmaningen. Det skulle nämligen i praktiken innebära att man skapat en ny, senare förfallodag.

Naturligtvis skulle det vara en teoretisk möjlighet att kombinera den nyss nämnda treveckorsfristen med en motsvarighet till den reglering som gäller för bostadsrätter vid upprepade betalningsförseeningar. Som närmare utvecklas i nästa kapitel innebär den regleringen att rätten till återvinning kan falla bort, om bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla sin lägenhet.

Det saknas emellertid skäl för en sådan lösning. Att den infördes för bostadsrätter berodde nämligen bl.a. på att det för bostadsrätter inte finns någon motsvarighet till uppsägning till hyrestidens utgång (se prop. 2002/03:12 s. 75 f. och SOU 2000:2 s. 217 ff.).

För hyresrätterna skulle det i stället innebära en form av dubbelreglering, eftersom hyreslagstiftningen i förevarande fall bygger på att en skälighetsprövning ska göras. Lösningar av denna typ får därför sin aktualitet först om man i framtiden återkommer till den mer övergripande frågan om man ska ha kvar den delvis dubbla eller parallella reglering som finns genom möjlighet till både förtida uppsägning och uppsägning till hyrestidens utgång vid bl.a. vissa former av misskötsamhet från hyresgästens sida. I detta ligger då också frågan om man ska ha kvar den nuvarande ordningen att dessa frågor beroende på uppsägningsform ska handläggas av antingen allmän domstol eller hyresnämnd. Men det är frågor som alltså inte ingår i vårt utredningsuppdrag.

Vi anser därför att en någorlunda direkt motsvarighet till det system med underrättelser till hyresgästen som gäller vid förverkande inte bör införas. Det sagda utesluter emellertid inte att det

införs någon annan form av system där hyresgästen varnas för följderna av förseningar med hyresbetalningarna.

5.6.3 Anmaning om rättelse till hyresgästen vid betalningsförsummelse

Ett krav på rättelseanmaning bör införas

Som tidigare nämnts är enligt vår uppfattning huvudsyftet med en underrättelse, anmaning eller liknande till hyresgästen att denne ska få klart för sig att försenade hyresbetalningar kan få allvarliga följder. Samtidigt ska ett eventuellt sådant system anpassas till hur bestämmelsen i 46 § första stycket 2 hyreslagen är utformad, dvs. att en skälighetsbedömning ska göras. En utgångspunkt bör också vara att utformningen ska vara sådan att man undviker att hyresvärden åläggs att skicka brev till hyresgästen utan att detta fyller någon praktisk funktion.

Vid bedömningen av hur ett eventuellt system med underrättelse, anmaning eller liknande ska utformas bör först något sägas om praxis beträffande betalningsförsummelse. Från denna praxis kan framhållas följande.

Som regel medför upprepade betalningsförseningar att rätt till förlängning inte föreligger (se t.ex. RBD 5:75). En skälighetsbedömning ska göras i varje fall. Det går därför inte att generellt säga hur många och hur långa förseningar som krävs för att avtalet ska upphöra. Som en tumregel anges ofta att det krävs i vart fall fem till sju förseningar av någorlunda längd. När tvisten hänskjuts till hyresnämnd rör det sig emellertid många gånger om betydligt fler förseningar.

Ett skäl till att inte upplösa hyresförhållandet kan vara att hyresvärden inte har reagerat på annat sätt än genom rutinmässiga betalningspåminnelser vid några tillfällen före uppsägningen (RBD 285/1979 och 276/1988). Tanken är då att hyresvärden har agerat på ett sådant sätt att hyresgästen invaggats i tron att förseningarna inte anses som något särskilt allvarligt. Vidare har i praxis avsaknaden av rättelseanmaning och otydligt innehåll i betalningspåminnelser medfört att det ansetts oskäligt att låta hyresavtalet upphöra (RBD 8:90).

Enligt vad som framkommit under utredningsarbetet är det dock vid hyresnämnderna inte ovanligt att det vid upprepade betalnings-

förseningar anses skäligt att låta hyresavtalet upphöra, trots att hyresgästen inte fått del av någon rättelseanmaning. Detta sker ofta i fall då hyresgästen inte invänder att han eller hon inte förstod eller inte fick besked om att man kunde bli uppsagd på grund av betalningsförseningarna.

Det ligger ett värde i att hyresgästen så snabbt som möjligt får klart för sig att han kan bli uppsagd om hyran inte betalas i tid i fortsättningen. På detta sätt tydliggörs för hyresgästen att underlåtenhet att betala hyran i tid kan leda till allvarliga konsekvenser för honom och eventuella familjemedlemmar.

Det förhållandet att hyresgästen mera sällan invänder att han eller hon inte förstod att man kunde bli uppsagd på grund av betalningsförseningarna kan inte tas till intäkt för att denne har fått anmaningar från värden eller av annat skäl förstod allvaret i situationen. Det kan t.ex. vara så att hyresgästen inte inser att invändningen bör göras i målet.

Även ur hyresvärdens synvinkel kan det vara en fördel om hyresgästen snabbt kommer till insikt om att fortsatta betalningsförseningar kan leda till uppsägning. Onödigt merarbete, kostnader och konflikter kan på så sätt undvikas. I praktiken är det dessutom så att vissa hyresvärdar regelmässigt vid betalningsförseningar skickar ut olika typer av varningar.

Enligt vår mening bör det därför införas en ordning som säkerställer att hyresgästen vid åtminstone något tillfälle på ett klart sätt har varnats för riskerna med att betala hyran för sent, innan förlängningsrätten går förlorad. Ett sådant varningssystem bör dock, i enlighet med vad som tidigare angetts, vara anpassat till den skälighetsbedömning som ska göras.

Närmare om principerna för regleringen

Det nu sagda innebär att det inte alla gånger behöver vara motiverat med en särskild rättelseanmaning från hyresvärden. Det finns skäl att även se till vad som föregått den aktuella uppsägningen. Exempelvis kan hyresgästen vid flera tillfällen under en sammanhängande period ha blivit uppsagd enligt 42 § första stycket 1 hyreslagen men varje gång återvunnit hyresrätten. De underrättelser som då skickats bör i regel anses vara tillräckliga som varningar.

Ett annat exempel är att hyresgästen på grund av tidigare betalningsförsummelse har ett s.k. korttidsavtal. Ett sådant avtal kan ha

tillkommit genom att hyresnämnden beslutat att hyresgästen ska ha förkortade avtals- och uppsägningstider. Hyresnämnden har då bedömt att hyresgästen visserligen bör få förlängning men att man ändå inte kan underlåta att reagera mot hyresgästens förfaringsätt. Ett korttidsavtal kan även ha tillkommit som resultatet av en förlikning mellan parterna. Även i sådana fall bör bedömningen många gånger kunna bli att hyresgästen har fått en tydlig varning om att betalningsförseningar inte accepteras.

Mot angiven bakgrund förslår vi att en förutsättning för att rätten till förlängning ska vara förlorad enligt huvudregeln ska vara att hyresgästen innan uppsägning sker har anmanats att i fortsättningen betala hyran i tid och erinrats om att rätten till förlängning annars kan gå förlorad.

Lagtekniskt sett bör regeln utformas så att det i 46 § hyreslagen föreskrivs att det vid skälighetsprövningen enligt första stycket 2 ska beaktas om hyresvärden har lämnat rättelseanmaning. Härigenom markeras betydelsen av att hyresvärden har informerat hyresgästen om vad han riskerar genom att inte betala hyran i tid samtidigt som det medges att hänsyn tas till bl.a. om hyresgästen blivit tillräckligt varnad på annat sätt.

Rättelseanmaningens utformning

Nästa fråga är om det behövs någon reglering, i likhet med den som finns beträffande underrättelser till hyresgäst och socialnämnd enligt 44 § hyreslagen, beträffande hur rättelseanmaningen ska vara utformad.

Utgångspunkten bör givetvis vara att hyresvärden klart och entydigt ska ange för hyresgästen vad han riskerar vid fortsatta betalningsdröjsmål. Rättelseanmaningen måste således ses i belysning av det sammanhang som den tas upp i. En anmaning att vidta rättelse kan t.ex. uppfattas som otydlig, om den är inskriven i en betalningspåminnelse som avslutas med beskedet att hyresgästen kan bortse från påminnelsen om hyran betalats någon av de senaste dagarna.

Att kräva att en rättelseanmaning ska utformas enligt ett särskilt formulär framstår emellertid inte som ändamålsenligt. Som redovisats ovan bör hyresgästen i vissa fall kunna förlora besittningsskyddet även om någon rättelseanmaning inte har lämnats. Behovet av formkrav för rättelseanmaningen är också klart mindre än vid

förverkande på grund av den skälighetsbedömning som ska göras. Genom denna finns en möjlighet att underkänna en vilseledande rättelseanmaning samtidigt som man undviker för värden onödigt betungande formkrav.

Möjligheten att lämna en muntlig rättelseanmaning bör inte heller formellt uteslutas. I vissa fall kan det vara så att en muntlig tillsägelse är mer lämplig än en skriftlig, även om värden måste vara klar över de bevisproblem som kan följa med en muntlig anmaning. I sammanhanget bör beaktas att det inte ställs något krav på formen för en tillsägelse enligt 25 § hyreslagen att upphöra med störningar i boendet. En annan sak är att allt talar för att skriftliga rättelseanmaningar kommer att bli den helt dominerande formen.

Vi anser därför att det saknas tillräckliga skäl för att i hyreslagen införa formföreskrifter för rättelseanmaningen. Det får anses vara tillräckligt att frågan om rättelseanmaningen varit klar och entydig blir bedömd inom ramen för den allmänna skälighetsprövning som ändå ska göras.

Överlämnandet av rättelseanmaningen

En särskild fråga är om man bör föreskriva hur rättelseanmaningen ska överlämnas till hyresgästen eller när den ska anses vara överlämnad. Som en jämförelse kan noteras att en underrättelse till hyresgästen om möjlighet att återvinna en förverkad hyresrätt ska delges honom enligt delgivningslagen och att en underrättelse till socialnämnden enligt 63 § hyreslagen ska anses vara avlämnad när den avsänts i rekommenderat brev (se avsnitt 5.2.2).

Här kan framhållas att den ovan föreslagna rättelseanmaningen i sig inte kommer att ålägga hyresgästen, till skillnad från en underrättelse om möjlighet att återvinna en förverkad hyresrätt, en aktivitet som närmast är avgörande för hyresavtalets bestånd. Inom ramen för skälighetsprövningen kommer frågan om hyresgästen har fått en rättelseanmaning vara en av flera omständigheter som ska beaktas. Hyresgästens mottagande av rättelseanmaningen kommer inte heller att utgöra utgångspunkt för beräkningen av någon frist. Det förfaller därför inte nödvändigt att ställa upp ett krav på att rättelseanmaningen ska ha delgetts hyresgästen.

Vi föreslår således att regleringen i 63 § hyreslagen ska ändras så att rättelseanmaningen ska anses lämnad till hyresgästen när den har skickats i ett rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress.

Därmed kommer samma krav gälla i detta hänseende som när en hyresvärd anmanar en störande gäst att vidta rättelse.

5.6.4 Underrättelse till socialnämnden om uppsägningen

Ett krav på underrättelse bör införas

Den andra frågan vi enligt direktiven har att ta ställning till är om ett krav på underrättelse till socialnämnden bör införas, när ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång på grund av försenade hyresbetalningar.

Det nuvarande kravet på underrättelse till socialnämnden vid dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet infördes för att så långt som möjligt förhindra vräkningar. Härefter har dock i olika sammanhang framhållits att systemet med underrättelser inte alltid fungerar i praktiken. Kritiken har då i allmänhet gällt att socialnämnden inte i alla kommuner agerar när den har fått en underrättelse (läs närmare härom i avsnitt 5.3 och 10.3.1).

Den bild företrädare i utredningen från fastighetsägar- respektive hyresgästsidan har av hur det fungerar i dag är enhetlig. Deras uppfattning är att socialnämnden i vissa kommuner agerar som det är tänkt när den får en underrättelse. Men i många kommuner är nämnden för passiv och gör ingenting alls. Detta utgör ett skäl mot att nu utvidga kravet på underrättelse till socialnämnden.

Vid förlängningstvister är det oftast fråga om en uppsägningstid på tre månader. Man kan tycka att det talar mot en utvidgning. Hyresnämnden kan i de flesta fall inte heller förordna att ett beslut om att hyresgästen ska flytta får verkställas utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft. Enligt 13 a och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder kan ett sådant förordnande endast lämnas om hyresrätten är förverkad. Hyresgästen får enligt huvudregeln i 50 § hyreslagen bo kvar tills tvisten är slutligt avgjord. I vissa fall kan dessutom hyresnämnden medge uppskov med avflyttningen.

Är det fråga om en förverkandevist som handläggs i allmän domstol kan däremot domstolen enligt 17 kap. 14 § rättegångsbalken förordna att domen får verkställas utan hinder av att den inte har vunnit laga kraft. Den formella förutsättningen för ett sådant förordnande är endast att det finns skäl för det. I allmän domstol kan det även beslutas om säkerhetsåtgärd enligt 15 kap. 3 §

rättegångsbalken, dvs. i detta fall avhysning, trots att målet inte avgjorts slutligt.

Betydelsen av det nu sagda ska emellertid inte överdrivas. För det första kan nämnas undersökningar av 1997 års hyreslagstiftningsutredning, som hade till uppgift att bl.a. överväga frågan om det skulle införas nya bestämmelser om interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten var förverkad. Med hänvisning till vad som hade framkommit vid frågor till de största tingsrätterna och berörda organisationer konstaterade utredningen att beslut om avhysning enligt 15 kap. 3 § rättegångsbalken förekom mycket sällan. Verkställighetsförordnanden enligt 17 kap. 14 § rättegångsbalken var däremot vanliga. Enligt utredningen valde emellertid hyresvärdar vid förverkandesituationer inte sällan att säga upp hyresavtalet med uppsägningstid och hänskjuta frågan om avtalet skulle förlängas till hyresnämnd för prövning. Detta berodde bl.a. på uppfattningen att hyresnämnderna handlade sina förlängningsmål snabbare än tingsrätterna handlade sina förverkandemål (se SOU 2000:76, s. 163 ff.).

De erfarenheter som finns i utredningen innebär att de nyss redovisade slutsatserna alltså har sin giltighet. Det innebär alltså sammanfattningsvis att en förlängningstvist vid hyresnämnd enligt våra erfarenheter i praktiken många gånger kan leda till avhysning lika snabbt som en förverkandetvist vid allmän domstol.

I sammanhanget kan slutligen nämnas att det inte heller är ovanligt att hyresgästen har en hyresskuld när hyresnämnden ska pröva om hyresavtalet ska förlängas. Praxis i hyresnämnderna innebär att man i den situationen inte medger uppskov med avflyttningen.

Det anförda talar för att det är befogat att socialnämnden även informeras när en uppsägning på grund av försenade hyresbetalningar sker till hyrestidens utgång. Härigenom ges socialnämnden mer tid för att sätta in nödvändiga insatser. De erfarenheter som finns inom utredningen visar att hyresgästen långt ifrån alltid själv tar nödvändig kontakt med socialnämnden.

Att kommunerna inte sällan underlåter att agera har i olika sammanhang anförts som ett skäl för att ta bort underrättelseskyldigheten vid förtida uppsägning. I vårt uppdrag ingår inte att överväga en sådan lösning. I dag finns därför en skillnad som från sakliga grunder kan ifrågasättas. Man kan inte utgå ifrån att de hyresgäster som vid försenade hyresbetalningar sägs upp med uppsägningstid har ett mindre behov av hjälp eller stöd från socialnämnden än de som sägs upp med förtida uppsägning. Vilken

uppsägningsform värden väljer har inte något samband med detta behov. Från dessa utgångspunkter framstår det som konsekvent att man tar bort denna omotiverade skillnad så att socialnämnden ska underrättas oavsett vilken uppsägningsform som väljs.

Därtill kommer att regeringen initierat ett arbete för att minska antalet vräkningar och för att inga barn ska vräkas. Inom Socialdepartementet bereds även förslag till ändringar inom sociallagstiftningen för att minska antalet vräkningar (se avsnitt 5.5). Ett led i detta är att försöka förbättra kommunernas rutiner när en underrättelse kommer till kommunen. Det finns således vissa förutsättningar för att kommunerna över lag ska bli bättre på att agera när en underrättelse till socialnämnden lämnas.

Slutligen bör vägas in att det enligt erfarenheter från hyresnämnderna är vanligt redan i dag att hyresvärden, när denne hänskjuter tvisten dit, har underrättat socialnämnden. Det sker således utan att något formellt krav på detta finns.

Vi anser därför att det bör införas en ordning som innebär att socialnämnden ska informeras om uppsägning av bostadshyresgäst som sker till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran. I likhet med vad som gäller vid förverkande bör underrättelsen lämnas till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Närmare om utformningen

Den nu förordade ordningen kan förverkligas på olika sätt. Ett alternativ är att föreskriva att uppsägning inte får ske förrän hyresvärden har underrättat socialnämnden.

Det kan dock ifrågasättas om ett sådant alternativ är ändamålsenligt. Hyresvärden är nämligen oförhindrad att under handläggningen hos hyresnämnden åberopa andra grunder till stöd för att hyresavtalet ska upphöra än de som angetts i uppsägningen. Hyresgästens dröjsmål med betalningen kan således komma att åberopas som en grund för uppsägningen först efter det att hyresgästen har sagts upp. En sådan regel skulle också kunna få väl drastiska följder i fall då hyresavtalet har ingåtts för bestämd tid. Är avtalstiden t.ex. ett år, skulle en missad underrättelse kunna medföra att uppsägningen måste göras till en tidpunkt som ligger ett år senare.

Redan i dag underrättar, som tidigare nämnts, hyresvärdar ofta socialnämnden trots att något formellt krav på detta inte finns. Vi

förordar därför en lösning som innebär att hyresnämnden ska underrätta socialnämnden i de fall hyresvärden inte redan har gjort detta. Med ett sådant alternativ säkerställs att socialnämnden alltid informeras om att det pågår en förlängningstvist på grund av dröjsmål med betalning av hyran.

Även om hyresnämnden ges denna skyldighet finns det också i fortsättningen skäl för hyresvärden att underrätta socialnämnden redan innan tvisten hänskjuts till hyresnämnden. Hyresvärden har ju normalt sett ett intresse av att lösa tvisten så fort och så enkelt som möjligt.

Vi anser inte att det bör införas en särskild reglering om underrättelsens form. Skulle hyresnämnden anse att meddelandet är för otydligt har hyresnämnden möjlighet att skicka en ny underrättelse.

5.6.5 Rättelseanmaning och underrättelse vid andra åsidosättanden

Allmänt

Regleringen i 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken är tillämplig även när hyresgästen åsidosatt andra förpliktelser än att betala hyran. Det finns därför skäl att överväga om de ovan redovisade förslagen i fråga om rättelseanmaning till hyresgästen och underrättelse till socialnämnden också bör omfatta andra åsidosättanden än försenade hyresbetalningar.

De övriga fall som kan medföra att en hyresgäst bedöms ha åsidosatt sina förpliktelser enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen avser många olika typer av situationer. Med andra ord rör det sig inte om en homogen grupp. Nya typer av åsidosättanden kan vidare aktualiseras i praxis efterhand. Detta måste beaktas vid de överväganden som nu är aktuella.

De någorlunda vanliga typerna av åsidosättanden är följande: Störningar i boendet och åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick; otillåten andrahandsupplåtelse; vägrat tillträde till lägenheten, vanvård; brott mot avtalsklausuler, ordningsregler och andra liknande åsidosättanden; obefogad hyresdeponering – kvittning.

Rättelseanmaning till hyresgästen

En del av de vanliga typerna av åsidosättanden är inte av sådan beskaffenhet att det framstår som rimligt med ett krav på en rättelseanmaning till hyresgästen. Som ett exempel kan nämnas uppsägning på grund av att hyresgästen uppställt villkor om särskild ersättning för att överlåta lägenheten (jfr RH 2004:5). Uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet är ett ytterligare exempel.

Detta behöver dock inte utgöra ett problem. Förslaget om att det vid skälighetsprövningen ska beaktas om hyresvärden lämnat rättelseanmaning till hyresgästen är endast en huvudregel, och innefattar inte ett undantagslöst krav på att sådan anmaning ska lämnas. Eftersom det är fråga om en skälighetsprövning kommer det alltid att finnas möjlighet att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Den föreslagna lösningen medger således att även åsidosättandets art tillmäts betydelse vid bedömningen om det bör krävas att en rättelseanmaning ska ha lämnats till hyresgästen.

En ordning som säkerställer att hyresvärden enligt huvudregeln ska lämna en rättelseanmaning till hyresgästen även i fråga om annat än försenad betalning av hyran får anses ligga i linje med nuvarande praxis. Det förhållandet att hyresvärden utan resultat uppmanat en hyresgäst att vidta rättelse tillmäts i många fall betydelse vid skälighetsprövningen. Som exempel kan nämnas störningar i boendet som inte är särskilt allvarliga.

På samma sätt som vid försenade hyresbetalningar finns det i många situationer skäl för att hyresgästen bör varnas och ges en möjlighet att vidta rättelse för att rätten till förlängning ska vara förlorad. När det gäller störningar i boendet förutsätter förverkande en rättelseanmaning, om det inte är fråga om särskilt allvarliga störningar. Just störningar är dessutom en av de mer vanliga tvisterna vid hyresnämnderna beträffande åsidosättande av förpliktelser.

Härtill ska läggas att det ur systematisk synvinkel får anses vara fördelaktigt att en reglering om rättelseanmaning till hyresgästen är generell.

Vi föreslår därför att den tidigare föreslagna bestämmelsen om att det vid skälighetsprövningen ska beaktas om hyresvärden lämnat en rättelseanmaning till hyresgästen ska vara generellt utformad.

Som framhållits flera gånger rör det sig om en huvudregel. Och som angavs i inledningen till detta avsnitt finns det vissa typer av åsidosättanden där besittningsskyddet normalt bör brytas utan att

rättelseanmaning har lämnats. Mer om detta i författningskommentaren. Liksom vid försenade hyresbetalningar kan man givetvis också tänka sig avvikelser i det enskilda fallet, t.ex. att en rättelseanmaning inte krävs trots att åsidosättandet är en typ där detta normalt förutsätts.

Underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet

Därmed återstår frågan om det hyresnämnden bör vara skyldig att underrätta socialnämnden även i andra fall än vid dröjsmål med betalning av hyran. Till börja med kan noteras att hyresvärden enligt 25 § andra stycket hyreslagen är skyldig att underrätta socialnämnden om störningar i boendet. Underrättelsekravet är dock sanktionerat endast vid förverkande. En förutsättning för förverkande är att underrättelse har skickats, såvida det inte är fråga om särskilt allvarliga störningar.

Men det finns alltså ingen sanktion mot att hyresvärden underlåter att lämna en underrättelse till socialnämnden när 46 § andra stycket 2 hyreslagen åberopas. Enligt vad som framkommit under utredningsarbetet tillmäts i praktiken inte heller en underlåtenhet i detta avseende någon betydelse vid skälighetsprövningen.

Med hänsyn till såväl den störande bostadshyresgästen som de övriga hyresgästerna i huset får det emellertid anses ligga ett starkt intresse i att socialnämnden får information om att det pågår en förlängningstvist på grund av störningar i boendet. Liksom vid förtida uppsägning kan en sådan ordning ge förutsättningar för att störningarna upphör så snabbt som möjligt och kanske med en lösning som innebär att den aktuella hyresgästen inte tvingas att flytta.

På samma sätt som vid försenade hyresbetalningar finns det vidare i dag en skillnad som kan ifrågasättas (se avsnitt 5.6.4 angående försenade hyresbetalningar). Varken hyresgästens behov av stöd eller socialnämndens möjligheter att hjälpa en störande hyresgäst har i normalfallet något som helst samband med om hyresvärden har sagt upp hyresgästen i förtid eller med iakttagande av uppsägningstid samt huruvida grunden är förverkande eller åsidosättande av skyldigheterna. Vilken uppsägningsform hyresvärden väljer beror på helt andra faktorer, t.ex. vilket förfarande som hyresvärden bedömer går snabbast. Underrättelseskyldigheten bör därför inte vara beroende av vilken uppsägningsform som väljs.

Som utvecklats beträffande försenade hyresbetalningar kan man inte heller utgå ifrån att det faktum att uppsägningen gjorts med iakttagande av uppsägningstid innebär att hyresgästen i praktiken skiljs från sin bostad vid en senare tidpunkt än vid förtida uppsägning. Från dessa utgångspunkter framstår det som konsekvent att socialnämnden får en underrättelse oavsett om uppsägningen har skett i förtid eller med iakttagande av uppsägningstid.

På samma sätt som angetts beträffande försenade hyresbetalningar är det vidare inte ovanligt att hyresvärden skickar en underrättelse till socialnämnden i nu aktuell situation, trots att detta alltså inte är ett formellt krav.

Vi föreslår därför en motsvarande ordning vid störningar som vid försenade hyresbetalningar. Det innebär således att hyresnämnden ska skicka en underrättelse till socialnämnden, i de fall hyresvärden inte har gjort det. Skyldigheten bör gälla även om åsidosättandet av förpliktelserna utgörs av särskilt allvarliga störningar. Denna situation torde för det första vara mycket ovanlig, eftersom värden i detta läge regelmässigt åberopar förverkande. Och åberopar värden förverkande ska en kopia av uppsägningen skickas till socialnämnden enligt en osanktionerad regel i 42 § fjärde stycket hyreslagen. Något undantag bör därför inte göras för särskilt allvarliga störningar.

Underrättelse till socialnämnden vid andra åsidosättanden

Därmed återstår andra åsidosättanden än betalningsförseningar med hyran och störningar i boendet. Det rör sig, som tidigare nämnts, om ett antal olika typer av misskötsamhet. Beträffande flera av dessa kan man inte på samma sätt som när problem föreligger med hyresbetalningar eller störningar förutsätta att socialnämnden har möjligheter att hjälpa hyresgästen eller att hyresgästen har sådana behov. Exempelvis kan otillåten andrahandsupplåtelse eller överlåtelse av lägenheten många gånger ha andra förklaringar än att hyresgästen har sociala problem, t.ex. att denne vill behålla en attraktiv lägenhet för eventuella framtida behov.

För den typen av åsidosättanden finns inte heller, i de fall förverkande kan vara aktuellt, något krav på underrättelse. Här finns alltså inte den skillnad beroende på uppsägningsform som vi pekat på vid försenade hyresbetalningar eller störningar i boendet.

En form av åsidosättanden bör särskilt uppmärksammas. Det gäller hyresgäster som inte kan sköta sin lägenhet. Det kan bero på samlarmani, för många djur i lägenheten osv. Inte sällan har dessa personer också andra problem, t.ex. missbruk eller psykiska problem. Misskötsamheten kan leda till störningar i boendet. I sådana fall finns en underrättelseskyldighet. Men om misskötsamheten resulterar i andra åsidosättanden omfattas den inte av någon underrättelseskyldighet. De problem dessa personer ofta har kan sägas tala för att vidga underrättelseskyldigheten till även dessa fall. Avgränsningen är dock inte helt enkel eftersom misskötsamheten kan vara att bedöma som störningar, underlåtenhet att iaktta ordning och gott skick eller vanvård. Regleringen riskerar därför att bli oklar och exempelvis vanvård är alltså en sådan typ av misskötsamhet där krav på underrättelse inte finns vid förverkande. Vi anser därför att man i nuläget trots allt inte bör gå längre än att vidga underrättelseskyldigheten till fall där den redan föreligger vid förverkande.

Sammanfattningsvis anser vi således att hyresnämndens underrättelseskyldighet inte ska utsträckas till andra åsidosättanden än försenade hyresbetalningar och störningar i boendet.

5.6.6 Delgivning av underrättelse enligt 44 § hyreslagen till bostads- eller lokalhyresgäst

När hyresvärden åberopar förverkande på grund av försenad hyresbetalning får, som tidigare angetts, hyresgästen inte skiljas från lägenheten utan att denne delgetts en underrättelse enligt 44 § hyreslagen. Det är i denna underrättelse som hyresgästen informeras om sin möjlighet att få tillbaka hyresrätten under förutsättning att hyran betalas eller deponeras inom tre veckor, eller beträffande lokal två veckor, från det att hyresgästen delgetts underrättelsen.

Högsta domstolen har slagit fast att en sådan underrättelse ska delges enligt delgivningslagens bestämmelser, och inte enligt de delgivningsregler som finns i jordabalken (NJA 1988 s. 420).

Enligt gällande rätt skiljer sig alltså delgivningskravet i 44 § hyreslagen för *underrättelser* vid förverkande från det delgivningskrav som enligt 8 § hyreslagen gäller för en skriftlig förtida *uppsägning*. Vi kommer nedan att närmare gå in på bakgrunden till att delgivningskraven kommit att få olika utformning och den praktiska innebörden av detta. Vi överväger därefter om det finns skäl

att även fortsättningsvis ha olika delgivningsregler eller om reglerna i 44 § hyreslagen bör anpassas till vad som enligt 8 § hyreslagen gäller för delgivning av uppsägningar. Den nu aktuella frågan gäller, till skillnad från de som tidigare har behandlats i detta kapitel, både bostadslägenheter och lokaler.

Delgivning av uppsägningar enligt 8 § hyreslagen

Delgivningskraven enligt 8 § hyreslagen är olika beroende på bl.a. om det är fråga om förtida uppsägning eller uppsägning till hyrestidens utgång. Under förutsättning att den sökta har hemvist här i landet följer nämligen av 8 § fjärde stycket hyreslagen att alla uppsägningar utom uppsägning i förtid på grund av förverkande eller uppsägning av lokalhyresgäst till hyrestidens utgång får delges genom att uppsägningen sänds i rekommenderat brev. Denna möjlighet till en enklare form av delgivning infördes genom en lagändring 1985.

Möjligheten till delgivning genom rekommenderat brev skulle emellertid av rätts säkerhetsskäl inte omfatta uppsägningar i förtid eller hyresvärdens uppsägning till hyrestidens utgång av en lokalhyresgäst. För dessa gäller därför endast de övriga delgivningsformer som föreskrivs genom bestämmelserna i 8 § hyreslagen. Där hänvisas till 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken (hur delgivning av uppsägning av arrende ska gå till) som i sin tur hänvisar till delgivningslagen med vissa undantag. De delar av delgivningslagen som undantas är reglerna om surrogatdelgivning och kungörelsedelgivning. I stället finns det i 8 kap. 8 § tredje stycket och 8 § femte stycket hyreslagen bestämmelser om hur delgivning får ske i motsvarande situationer. Vi återkommer nedan till skillnaderna mellan jordabalkens delgivningsbestämmelser och reglerna i delgivningslagen.

Utförmningen av delgivningsbestämmelsen i 44 § hyreslagen

Möjligheten som infördes 1985 att göra vissa uppsägningar genom att endast skicka rekommenderat brev föranledde en följdändring i 44 § hyreslagen vad avsåg delgivningskravet för underrättelser. Lagtexten ändrades på så sätt att lokutionen ”i den ordning som gäller för uppsägning, delgetts” ersattes med ”delgetts”. I förarbetena

uttalades att det endast var fråga om en redaktionell ändring (se prop. 1983/84:137 s. 129). Avsikten var alltså att jordabalkens delgivningsregler skulle vara tillämpliga även i fortsättningen. Innebörden av delgivningskravet i 44 § hyreslagen efter lagändringen kom emellertid, som framgått ovan, att bli föremål för prövning i Högsta domstolen.

Högsta domstolen fann vid den prövningen att 44 § hyreslagen enligt sin ordalydelse – oberoende av vad som uttalats i förarbetena – inte kunde tilläggas annan innebörd än att underrättelsen till hyresgästen ska delges enligt delgivningslagens bestämmelser.

Frågan om delgivningsregeln i 44 § hyreslagen skulle ändras så att den fick samma utformning som före lagändringen 1985 har därefter behandlats i et senare lagstiftningsärende. Man ansåg då att kravet på att underrättelsen skulle delges enligt delgivningslagens bestämmelser borde behållas. Detta motiverades med att det är av stor betydelse att hyresgästen verkligen får del av underrättelsen, då den ålägger hyresgästen en aktivitet som är av närmast avgörande betydelse för hyresavtalets bestånd. (Se prop. 1992/93:115 s. 42.)

Finns det sakliga skäl att ha olika delgivningsregler för uppsägningar och underrättelser?

En ordning som innebär att olika delgivningsregler gäller för uppsägningar och underrättelser medför en uppenbar risk för att hyresvärden gör misstag. I de fall bestämmelserna avviker från varandra kan hyresvärden alltså inte heller i samma försändelse och på samma sätt delge underrättelsen och en förtida uppsägning. Det finns därför klara fördelar med enhetliga delgivningsbestämmelser för uppsägningar och underrättelser. Enhetlighet är av värde även för hyresgästerna.

I detta sammanhang kan nämnas att det år 2003 beträffande bostadsrätter infördes en skyldighet för bostadsrättsföreningar att skicka en underrättelse motsvarande den i 44 § hyreslagen vid uppsägning på grund av utebliven betalning av årsavgiften. När skyldigheten infördes, bestämde man att underrättelsen skulle delges på samma sätt som uppsägningen, nämligen enligt regler som har samma innehåll som jordabalkens delgivningsregler. I förarbetena uppmärksammade regeringen den ordning som gäller för hyresrätter

men ansåg att en enhetlig ordning var bättre. (Se prop. 2002/03:12 s. 86 f.)

Frågan är då om det finns skäl som talar mot att anpassa reglerna för delgivning av underrättelser enligt 44 § hyreslagen till vad som enligt 8 § hyreslagen gäller för delgivning av uppsägningar.

Som nämnts ovan består skillnaderna mellan de olika reglerna i hur surrogatdelgivning respektive kungörelsedelgivning kan ske. Störst praktisk betydelse har formerna för surrogatdelgivning i de fall den som söks för delgivning inte anträffas. Enligt jordabalken kan nämligen delgivning då ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress och ett exemplar av uppsägningen dessutom lämnas till en vuxen medlem i det hushåll han tillhör, *eller*, om han driver rörelse med fast kontor, till någon som är anställd där, *eller* läggs i den söktes postlåda. I det senare fallet kan hyresvärden således delge hyresgästen utan att ha kontakt med någon fysisk person, vilket inte är möjligt enligt delgivningslagens regler.

Om en enskild person ska delges och surrogatdelgivning sker enligt delgivningslagens regler kan meddelandet lämnas till annan vuxen medlem av hushållet eller till hyresvärd eller annan som i hyresvärdens ställe har tillsyn över huset. Det sistnämnda är naturligtvis inte aktuellt om hyresvärden är avsändare till meddelandet. Om den enskilde driver rörelse kan handlingen lämnas på kontoret till någon som är anställd där och om den enskilde sökts på sin arbetsplats kan meddelandet lämnas till arbetsgivaren. Är den som söks för delgivning i stället en juridisk person, kan meddelandet lämnas till någon som är anställd på kontor där förvaltningen förs. I samtliga fall gäller att den som tagit emot handlingen ska se till att den kommer den sökta till handa så snart det kan ske.

Delgivningstidpunkten är avgörande för när den tid börjar löpa som hyresgästen har på sig för att betala eller deponera hyran för att inte skiljas från lägenheten. Därför är det naturligtvis angeläget att så långt som möjligt förvissa sig om att den som söks för delgivning också nås av underrättelsen. Om delgivning sker enligt jordabalkens regler om surrogatdelgivning finns en viss risk att så inte sker, exempelvis om hyresgästen är bortrest och meddelandet skickas i rekommenderat brev och läggs i brevlådan.

En tillämpning av delgivningslagens regler ger emellertid inte heller några garantier för att meddelandet når den sökta. Att surrogatdelgivning enligt delgivningslagen sker innebär visserligen, som framgått ovan, att meddelandet alltid lämnas till en fysisk

person, som i sin tur ska tillse att meddelandet når den sökta. Att så verkligen sker är emellertid inte en förutsättning för att den sökta ska anses delgiven och att fristen för återvinning börjar löpa.

Eftersom hyresrättens förverkande kan vara en känslig fråga för hyresgästen bör även integritetsaspekter beaktas. Det är nämligen inte självklart att det för hyresgästens framstår som positivt att, som det kan bli fråga om vid tillämpning av delgivningslagen, delgivning sker genom att meddelandet lämnas till arbetsgivaren.

I sammanhanget bör också framhållas att jordabalkens delgivningsregler anses ge ett tillräckligt mått av trygghet för delgivning av uppsägningar enligt hyreslagen, liksom för uppsägningar av arrende. Även när det gäller uppsägningar och underrättelser som avser bostadsrätt tillämpas regler med motsvarande innehåll. Det framstår därför som svårmotiverat att underrättelser enligt 44 § hyreslagen inte skulle kunna delges på samma sätt. Om jordabalkens delgivningsregler inte skulle anses ge ett tillräckligt mått av trygghet för hyresgästen när det gäller delgivning av underrättelser enligt 44 § hyreslagen, kan det ifrågasättas om inte reglerna generellt sett bör ses över vad avser delgivning av uppsägningar.

Enligt vår mening finns det således inte några starka sakliga skäl för att ha olika delgivningsregler för uppsägningar och underrättelser. Fördelarna med ett enhetligt system är uppenbara. Vi föreslår därför att en underrättelse till hyresgästen om dennes möjligheter att få tillbaka sin bostadslägenhet eller lokal genom att betala eller deponera hyran inom återvinningsfristen ska delges på samma sätt som en förtida uppsägning, dvs. enligt de bestämmelser i 8 § hyreslagen som gäller för sådan uppsägning.

6 Rätten att installera parabolantenn

6.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi studera vilka tekniska lösningar som finns för hyresgäster att ta del av TV-sändningar och vilka som kan förväntas i framtiden. Vi ska vidare studera hur vanligt det är att hyresgäster inte kan ta del av de TV-program som de önskar ta del av därför att de inte får installera egna parabolantennor och inte heller erbjuds andra tekniska lösningar för det. Vi ska också uppmärksamma hur vanligt det är att hyresgäster, trots att andra lösningar erbjuds, önskar installera egna parabolor, t.ex. av kostnads-skäl. Mot bakgrund av vad som framkommer vid studien ska vi överväga om hyresgästers rätt att installera egna parabolantennor eller motsvarande anordningar bör stärkas.

En särskild fråga som vi ska uppmärksamma är rätten till förlängning av hyresavtal vid uppsägning på grund av installation av parabolantenn. Vi ska överväga om reglerna är utformade på ett lämpligt sätt eller om rätten till förlängning ska stärkas, t.ex. genom att det ska tas större hänsyn till de möjligheter att kunna ta del av TV-sändningar som fastighetsägaren har anvisat och till säkerhetsnivån på den enskilda installationen.

6.2 Hyreslagens bestämmelser m.m.

Hyreslagen innehåller inga specifika bestämmelser om rätten att installera parabolantenn eller liknande anordning. Frågan bör emellertid ses i belysning av bestämmelserna i 24 och 24 a §§ hyreslagen. Dessa paragrafer ger viss vägledning i fråga om vilka åtgärder en hyresgäst kan företa med sin lägenhet och gemensamma utrymmen i fastigheten.

Av 24 § hyreslagen framgår bl.a. att hyresgästen under hyres-tiden väl ska vårda lägenheten med vad därtill hör. Med det sist-nämnda avses utrymmen inom fastigheten som hyresgästen har rätt att använda men som inte utgör själva lägenheten. Hyresgästen ska visa den aktsamhet som skäligen kan fordras av en ordentlig person. I vårdplikten ligger även att hyresgästen i allmänhet inte utan hyresvärdens samtycke får göra förändringar i lägenheten eller installera särskilda anordningar om åtgärden inte utan svårighet kan återställas när han eller hon flyttar. Hyresgästen är inte ansvarig för sådana skador som uppstår genom normal förslitning (se Bengtsson/Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egen-dom, 7 uppl. 2007, s. 220 f.).

I 24 a § hyreslagen ges hyresgästen rätt att, med visst undantag som här saknar intresse, i någon mån sätta sin personliga prägel på lägenheten utan att behöva återställa åtgärderna. Närmare bestämt har hyresgästen rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder.

Frågan om hyresgästers rätt att installera parabolantenn o.d. har också bedömts mot bakgrund av den allmänna bestämmelsen i 25 § hyreslagen om hyresgästens skyldighet att iaktta ordning och gott skick. Vid sidan av denna allmänna bestämmelse kan det vidare finnas särskilda ordningsföreskrifter angående parabolantenn i själva hyresavtalet (jfr Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 211; se även Bengtsson, Bertil, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, SvJT 8/2007, s. 709 ff.)

Hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån. Ett brott mot en ordningsföreskrift behöver därför inte i sig medföra förverkande eller att besittningsskyddet upphör även om det står så i hyres-avtalet. Om hyresgästen väl brutit mot bestämmelserna i 24 och 25 §§ hyreslagen, innebär å andra sidan avsaknaden av en särskild ordningsföreskrift i hyresavtalet inget hinder mot förverkande eller upphörande av besittningsskyddet.

För att förverkande ska bli aktuellt enligt 42 § hyreslagen på grund av att ordning och gott skick inte iakttagits krävs att hyres-gästen efter tillsägelse inte utan dröjsmål vidtagit rättelse. Vidare kan hyresgästen liksom tidigare beskrivits inte skiljas från lägen-heten om förseelsen är av ringa betydelse. Hyresgästen kan också enligt 43 § hyreslagen undvika att bli skild från lägenheten genom att vidta rättelse före uppsägningen (se avsnitt 5.2.2).

Skulle hyresavtalet innehålla en avtalsskyldighet rörande para-bolantenn som går utöver vad som följer av 25 § hyreslagen måste

det enligt 42 § samma lag vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs för att förverkande ska få ske på den grunden. Härutöver följer av 43 § hyreslagen att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om hyresvärden inte sagt upp hyresavtalet inom viss tid från det han fick kännedom om förhållandet.

Installation av en parabolantenn som utgör brott mot bestämmelsen om ordning och gott skick eller mot en ordningsföreskrift kan som antytts även medföra att hyresgästens besittningsskydd upphör enligt 46 § hyreslagen. Det blir då en prövning enligt samma upphörandegrunder som vid dröjsmål med betalning av hyran (se avsnitt 5.2.3). Dessa grunder är således att hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid eller att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Slutligen bör framhållas att det enligt 4 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning finns möjlighet att ansöka om särskild handräckning. En sådan ansökan får avse åläggande för svaranden att vidta rättelse bl.a. när olovlig åtgärd har vidtagits beträffande annans egendom. En hyresvärd kan således ansöka hos Kronofogdemyndigheten om särskild handräckning för att få bort en parabolantenn från huset.

6.3 Frågans tidigare behandling

År 1907 infördes en lagbestämmelse som i huvudsak motsvarar bestämmelsen i 25 § hyreslagen om hyresgästens skyldighet att iakttä ordning och gott skick. Det ansågs då inte möjligt eller lämpligt att närmare föreskriva hur hyresgästen skulle bete sig för att uppfylla sin skyldighet. Som skäl angavs bl.a. att växlande förhållanden kunde föranleda olika bedömningar. Allt sedan dess har det förutsetts att lagbestämmelsen kompletteras av särskilda ordningsföreskrifter i hyresavtalet (se NJA II 1908 nr 5 s. 150 och prop. 1939:166 s. 104).

6.4 Rättspraxis

Antalet avgöranden från Svea hovrätt i ämnet är begränsat. Följande bör nämnas. Det finns ett *refererat rättsfall*, RH 2006:34. Av rättsfallet framgår att hyresgäster i strid med de allmänna ordnings-

reglerna i hyresavtalen hade satt upp parabolantenner så att dessa befann sig utanför husets fasad. Hovrätten anmärkte att man inte endast hade att bedöma frågan om kontraktsbrott förelåg, utan också en fråga om ordning och gott skick inom fastigheten bevarats på det sätt som avses i 25 § hyreslagen.

Hovrätten konstaterade inledningsvis att bolaget hade godtagit parabolantenner som monteras på balkongen utan att sträcka sig utanför fasadlivet och utan att skada huset, samt att förbudet mot montering på och utanför hade motiverats framför allt med en närmare beskriven säkerhetsrisk. Enligt hovrätten hade hyresvärden härigenom gjort en rimlig avvägning mellan antenner som godtogs och sådana som inte tilläts. Parabolantennerna bedömdes inte i det enskilda fallet utgöra någon egentlig säkerhetsrisk. Hyresvärden menade emellertid att bolaget hade rätt att göra generella bedömningar av risker och andra olägenheter utan att behöva ta ställning till om en enskild antennuppsättning var förenad med detta.

Hovrätten delade hyresvärdens uppfattning i detta avseende. Hovrätten framhöll vidare att hyresgästerna hade varit fullt medvetna om vilken vikt och betydelse hyresvärden tillmätt frågan om antennernas placering. Hyresgästerna hade också varit medvetna om vilka konsekvenser en vägran att följa hyresvärdens anvisningar skulle kunna få. Hyresgästerna bedömdes mot denna bakgrund ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalen skäligen inte borde förlängas.

Det kan noteras att hyresgästerna också gjorde gällande att deras rätt till informationsfrihet skulle tillmätas särskild betydelse vid skälighetsbedömningen och att denna frihet skulle äga företräde framför eventuella olägenheter för hyresvärden. Därvid hänvisades bl.a. till bestämmelser i 2 kap. 10 § regeringsformen och artikel 10 europakonventionen.

Beträffande den saken angav hovrätten att det var fråga om avtal mellan enskilda och att fastighetsägarens huvudsakliga grund för att inte tillåta de aktuella antennerna var säkerhetsaspekten. Det framhölls vidare att hyresgästerna inte ens hade påstått att de i något annat hänseende än de aktuella antennernas placering skulle ha fått sin rätt att ta del av informationen inskränkt. Hovrätten ansåg att de av hyresgästerna anförda principerna om informationsfrihet inte hade sådan bäring på tvisten att de kunde tillmätas någon egentlig betydelse.

I andra *opublicerade avgöranden* från Svea hovrätt har hovrätten inte särskilt uttalat att fastighetsägaren har rätt att göra generella

bedömningar av risker och andra olägenheter. I dessa avgöranden framhålls i stället att hyresavtalet har innehållit förbud mot parabolantenn och att hyresgästen inte följt fastighetsägarens uppmaningar att ta bort antennen. I några av avgörandena har det även varit fråga om andra åsidosättanden än att hyresgästen otillåtet har installerat en parabolantenn. Nedan följer en kort redovisning av avgörandena.

I ett avgörande från den 13 februari 2006 återopade hyresvärden att hyresgästen dels orsakat ljudstörningar, dels brutit mot ordningsföreskrifter om uppsättning av utomhusantenn. Hovrätten fann att vad som framkommit om ljudstörningarna inte borde tillmätas någon betydelse i målet. Beträffande parabolantennen fann hovrätten inte utrett att hyresgästen fått tillstånd att sätta upp antennen på sätt som skett (på fasaden). Det framhölls att det var fråga om kontraktsbrott men också en fråga om ordning och gott skick inom fastigheten bevarats på det sätt som avses i 25 § jordabalken. Hyresvärden ansågs ha vägande skäl för att inte godta en montering där antennen sträckte sig utanför husets fasad. Hovrätten framhöll vidare att hyresgästen varit medveten om vilken vikt och betydelse hyresvärden tillmätt frågan om antennens placering och vilka konsekvenser en vägran att följa värdens anvisningar kunde få. Hyresgästen ansågs därför ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas (ÖH 448-05).

I ett avgörande från den 2 juni 2005 var det fråga om dels försenade hyresbetalningar vid ett stort antal tillfällen, dels montering av en parabolantenn i strid med villkor i hyresavtalet. Såvitt kan utläsas hade antennen befunnit sig utanför balkongräcket endast när TV:n var påslagen. Beträffande antennen framhöll hovrätten att hyresgästen medvetet satt sig över hyresvärdens förbud. Hyresgästens invändning om dåliga mottagningsförhållanden vid lägenheten och hänvisning till yttrandefriheten ansågs inte påverka den bedömningen. Hovrätten konstaterade att hyresgästen betalat hyran för sent och satt upp antennen utan tillstånd och uttalade att detta i vart fall sammantaget innebar att hyresgästen hade satt sina förpliktelser åt sidan i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas (se ÖH 1221-05).

I ett avgörande från den 17 januari 2003 hade en hyresgäst vid flera olika tillfällen satt upp parabolantenn i strid med villkor i hyresavtalet. Såvitt kan utläsas hade antennen varit placerad på fasaden respektive på en ställning på marken i anslutning till huset.

Hovrätten anförde att frågan om rätt för enskilda hyresgäster att sätta upp antenner på den fastighet där de hyr lägenhet är en fråga om ordning och skick inom fastigheten. Det konstaterades att hyresgästerna i vart fall vid samtal med företrädare för hyresgästföreningen torde ha fått klart för sig att de genom att sätta upp antenner utan tillstånd allvarligt åsidosatt sina förpliktelser. Det förhållandet att hyresgästerna efter att de tagit ner antennen på nytt satt upp en sådan framhölls också. Genom att underlåta att rätta sig efter föreskrifter av betydelse för en god ordning inom fastigheten ansågs hyresgästerna ha åsidosatt sina förpliktelser i hyresförhållandet i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas (ÖH 9995-02).

I ett avgörande från den 2 december 1999 hade en hyresgäst satt upp två parabolantennerna på fastighetens skorsten. Hovrätten konstaterade att hyresgästen inte hade visat att han hade något tillstånd från hyresvärden. Hyresgästen hade inte heller efterkommit hyresvärdens muntliga och skriftliga uppmaningar att montera ner antennerna. Vidare godtogs hyresvärdens uppgift om att hyresgästen inte avsåg att göra det. Hovrätten ansåg att hyresgästen härigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han inte hade rätt till förlängning av hyresavtalet (ÖH 7137/99).

I ett avgörande från den 14 mars 1997 var det fråga om dels att hyresgästen framfört grundlösa beskyllningar mot fastighetskötare, dels monterat en parabolantenn i strid mot villkor i hyresavtalet. Antennen befann sig utanför balkongräcket, i vart fall när den användes. Det framhölls att hyresgästen inte efterkommit hyresvärdens föreläggande till honom att montera ner antennen. Hovrätten fann att hyresgästen genom sin underlåtenhet att montera ner antennen och genom beskyllningarna mot fastighetsägaren hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han inte hade rätt till förlängning av hyresavtalet (ÖH 5314/96).

6.5 Våra undersökningar

6.5.1 Möjligheterna att ta del av TV-utbudet

En del av vårt uppdrag i denna del är att studera vilka tekniska lösningar som finns för att hyresgäster ska kunna ta del av TV-sändningar. I det följande redogör vi för detta utifrån information som vi fått från Samverkansgruppen för öppen Bredbands-TV, bestående av

SABO, Svenska Stadsnätföreningen, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna, med företaget Acreo som teknisk samordnare. Uppgifter har hämtats från skriftligt material som getts ut av Samverkansgruppen för öppen Bredbands-TV och information som lämnats av representanter från SABO och Hyresgästföreningen.

De olika distributionsformerna

I dagsläget distribueras TV-kanaler till den svenska allmänheten i två olika huvudformer: trådbundet eller trådlöst. Den trådbundna distributionsformen innefattar kabelnätet, bredbandsnätet och telefonnätet. Den trådlösa distributionsformen innefattar satellit och det digitala marknätet.

Det digitala marknätet med Sveriges Television (SVT) och TV4 täcker nästan 99 procent av den svenska befolkningen. Cirka 57 procent av befolkningen har emellertid åtkomst till TV-kanaler via kabelnätet. Endast cirka 33 procent av befolkningen har tillgång till TV-kanaler genom marknätet. Kvarvarande cirka 17 procent av befolkningen har åtkomst till TV från satelliter genom egna parabolantennor. TV-kanaler via bredband och telefonnät utgör än så länge en ganska marginell företeelse.

Det statliga Rymdbolaget skulle rent tekniskt sett kunna distribuera cirka 4 700 TV-kanaler genom bredbandsnätet. Att använda någon annan form av nät för att uppnå samma kapacitet är ur teknisk synvinkel i dag inte möjligt. Uppgraderade kabelnät ligger dock inte långt efter bredbandsnätet tekniskt sett. Detta hänger samman med att TV-kanalerna i såväl kabelnätet som bredbandsnätet distribueras via fiberoptik och koppartråd. I bredbandsnätet når dock fiberoptiken, som har bättre ledningsförmåga, längre fram till hushållen. Bredbandsnätet kan därför distribuera flest TV-kanaler.

Vad gäller de övriga näten kan sägas att det i dag är möjligt att sända ungefär 60 TV-kanaler i det digitala marknätet. Denna kapacitet kan i framtiden komma att reduceras till ungefär 10–15 TV-kanaler, om samtliga kanaler övergår att sända i HD (High Definition)-format. Bredbands- och kabelnäten ligger således i en särklass jämfört med marknätet.

Tekniska lösningar för val av TV-kanaler

Det finns även tekniska lösningar med inriktningen att enskilda hushåll ska kunna välja bland alla de TV-kanaler som kan finnas i bredbandsnätet. Samverkansgruppen för öppen Bredbands-TV, har tillsammans med ett antal stadsnät, allmännyttiga bostadsföretag och ett forskningsföretag tagit fram en sådan lösning i det s.k. Basboxprojektet.

Avsikten med Basboxprojektet är att öppna konkurrensneutrala nät där innehållsleverantörer erbjuds möjlighet att nå hushållen med sina tjänster på vad som benämns icke diskriminerande villkor. Tanken är att hushållen utan leverantörsberoende hinder genom att ha en s.k. basbox ansluten till TV:n fritt ska kunna välja vilka kanaler man vill abonnera på, i stället för att vara hänvisad till olika typer av paketlösningar.

Ur en rent teknisk synvinkel är det i bredbandsnätet således möjligt att, utan några praktiska begränsningar, låta enskilda hushåll få välja vilka TV-kanaler de vill abonnera på. Ett problem är dock att bredbandsnäten och kabelnäten inte når alla hyresgäster. Enligt vad vi erfarit under utredningsarbetet pågår det dock en omfattande utbyggnad av bredbandsnätet. Enligt beräkningar vi har tagit del av kommer i princip samtliga hyresgäster att nås av bredband genom en ny fiberbaserad infrastruktur inom 5–10 år.

Det nu sagda innebär dock inte i sig att behovet av att använda egna parabolantennor helt kommer att upphöra. Det finns även marknadsmässiga begränsningar vad gäller möjligheten att få åtkomst till TV-kanaler.

Marknadsmässiga begränsningar

De operatörer som distribuerar TV-kanaler i bredbandsnätet och kabelnätet erbjuder paketlösningar av olika TV-kanaler. Utöver detta kan kunden hos en del operatörer göra tillval av olika kanaler. Det finns således marknadsmässiga begränsningar som gör att färre kanaler distribueras i näten än vad de tekniska förutsättningar medger.

Det nu sagda ska främst ses mot bakgrund av att operatörerna som distribuerar TV-kanaler till stor del har ensamrätt att använda näten. Det förekommer även att operatörer erbjuder att dra in kablarna eller uppgradera det befintliga nätet i själva fastigheten

utan avgift mot att man får monopol på leveranser av de TV-kanaler som inte sänds i marknätet.

Härtill kommer också att distributionskostnaden i sig utgör en begränsning. Kostnaden för att vidareända TV-kanaler som endast intresserar en marginell del av befolkningen är oftast för stor för att det ska vara ekonomiskt lönsamt.

Mycket talar således för att bredbands- och kabelnäten inte inom överskådlig tid kommer att kunna tillfredsställa vissa hushålls intresse av att få åtkomst till särskilda TV-kanaler, t.ex. sådana kanaler som har få tittare i Sverige. För sådana fall finns alltså än så länge i stort sett inget annat alternativ än egna paraboler, om inte nät och tjänster separeras enligt den modell som Samverkansgruppen för öppen Bredbands-TV lanserat i det s.k. Basboxprojektet. Detsamma gäller det digitala marknätet. Det ska dock tilläggas att det krävs tillstånd av Radio- och TV-verket för att sända TV-program i marknätet. Det finns också förslag om att det vid tillståndsgivningen särskilt ska beaktas att sändningsutrymmet tas i anspråk så att sändningarna kommer att tilltala olika intressen och smakriktningar (se prop. 2007/08:8 s. 43 f.).

6.5.2 Hyresgästernas önskemål om parabolantenn

Allmänt om vår studie

Enligt direktiven ska vi studera hur vanligt det är att hyresgäster inte kan ta del av de TV-program som de önskar ta del av därför att de inte får installera egna parabolantenn och inte heller erbjuds andra tekniska lösningar för det. Vi ska också uppmärksamma hur vanligt det är att hyresgäster, trots att andra lösningar erbjuds, önskar installera egna paraboler, av t.ex. kostnadsskäl.

Vår avsikt var att i denna del genomföra en statistisk undersökning. Vid kontakter med statistisk expertis framkom det dock att en sådan undersökning skulle vara förenad med stora kostnader och att man i förväg inte kunde säga hur tillförligt resultatet skulle bli. Det framstod inte som försvarligt att göra en sådan undersökning. Vi har därför efter samråd med Regeringskansliet låtit genomföra en mindre studie i anledning av uppdraget.

I studien har Fastighetsägarna Sverige, SABO, HSB, Riksbyggen och Hyresgästföreningen Riksförbundet medverkat. Dessa organisationer har distribuerat en enkät. Enkäten har innehållit de

två inledningsvis angivna frågeställningarna och fyra olika svarsalternativ: ”mycket vanligt”, ”vanligt”, ”ovanligt” och ”händer aldrig”. I enkäten har även funnits utrymme för att lämna ytterligare preciseringar och kommentarer.

Fastighetsägarna har skickat enkäten till medlemmarna i Fastighetsjuristernas Förening. Medlemmarna är anställda som fastighetsjurister hos Fastighetsägarna. Fastighetsägarna har vidare skickat enkäten till Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare, vars medlemmar består av förvaltare och fastighetsägare av vilka vissa är medlemmar hos Fastighetsägarna. Medlemmarna i Fastighetsjuristernas förening är totalt 34 och av dessa har 11 svarat. Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare har 225 medlemmar och av dessa har 21 svarat. Svaren från Fastighetsjuristernas Förening avser fastigheter som ligger utspridda över större delen av landet.

Hyresgästföreningen har skickat enkäten till förhandlingsansvariga eller jurister i föreningens 10 regioner som täcker hela landet. Svar har inkommit från samtliga regioner.

SABO har skickat enkäten till fastighets- eller IT-ansvariga i sina närmare 300 medlemsföretag, vilka är allmännyttiga bostadsföretag av varierande storlek över hela landet. Av dessa har 159 svarat på den första frågan och 161 på den andra.

Riksbyggen har skickat enkäten till ansvariga för de hyresfastigheter som man äger i Stockholm, Linköping, Jönköping och Skellefteå.

HSB har skickat enkäten till sina 33 HSB-föreningar. Av dessa har 16 svarat. Svaren representerar huvudsakligen regionföreningar i Götaland och Svealand.

Är det vanligt att hyresgäster inte kan se de TV-program de önskar?

Vad gäller frågan, hur vanligt det är att hyresgäster inte kan ta del av de TV-program som de önskar ta del av därför att de inte får installera egna parabol och inte heller erbjuds andra tekniska lösningar för det, kan följande framhållas.

Av *Fastighetsägarnas* redovisning framgår att det i Göteborg och Malmö förekommer att man upplever det som ”mycket vanligt”. I Stockholm upplever man det som ”vanligt” i vissa förorter. Av svaren från medlemmarna i Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare framgår det att en klar majoritet upplever det som ”ovanligt” eller ”händer aldrig”. Av svaren från medlemmarna i Fastighetsjuristernas Förening finns exempel på svar som visar att man

upplever det som ”vanligt” i södra Sverige och Mälardalen. En tydlig majoritet upplever det dock som ”ovanligt”.

Enligt *Hyresgästföreningens* redovisning upplever man i region Södra Skåne det som ”mycket vanligt”. I regionerna Stockholm, Västra Sverige och Norra Skåne upplevs det som ”vanligt”. Vidare upplever man det i regionerna Småland-Blekinge, Norrland, BohusÄlvsborg-Skaraborg och Aros-Gävle (Västmanlands, Gävleborgs, Uppsala län och Norrtälje kommun) samt Region Mitt (Dalarna, Södermanland, Värmland och Örebro län) som ”ovanligt”. Region Öst (Östergötlands län samt norra delen av Kalmar län och Gotland) upplever att det ”händer aldrig”.

Riksbyggens uppger att det på samtliga orter förutom i Stockholm upplevs som ”ovanligt”. I Stockholm upplever man att det ”händer aldrig”.

Av *SABO:s* redovisning framgår att en majoritet av de tillfrågade svarat att de upplever det som ”ovanligt”. Uppdelat på regioner är svaret ”vanligt” emellertid mest frekvent i Stor-Malmö och det svaret är lika frekvent som ”ovanligt” i Stor-Stockholm.

Enligt *HSB:s* redovisning har samtliga svarat ”ovanligt” utom Stockholm och Nordvästra Skåne som svarat ”vanligt” och Malmö som svarat ”händer aldrig”.

I anslutning till en del av de lämnade svaren anges att hyresvärdarna accepterar att man har en parabolantenn, förutsatt att den inte sträcker sig utanför balkongen eller är fäst i fasaden. Vidare framgår det att frågan om parabolantenn är vanligast i invandrartäta områden.

Önskar hyresgäster installera egna parabol?

Den andra frågan som ställdes gällde hur vanligt det är att hyresgäster, trots att andra lösningar erbjuds, önskar installera egna parabol, t.ex. av kostnadsskäl.

Av *Fastighetsägarnas* redovisning framgår att medlemmarna i Fastighetsjuristernas förening och Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare i allt väsentligt har lämnat samma svar på båda frågorna i enkäten. Motsvarande kan sägas om svaren från *Hyresgästföreningen*, *Riksbyggen* och *HSB*. Svaren från *SABO* innebär att en majoritet har angett ”ovanligt” även på den andra frågan. Andelen som svarat ”vanligt” är emellertid större än beträffande den första frågan och utgör tillsammans med svarsalternativet

”mycket vanligt” totalt sett en större grupp än de som svarat ”ovanligt”.

Enkätsvaren visar alltså att i de områden där det är mycket vanligt eller vanligt att hyresgästerna inte kan se de TV-program som de önskar är deras intresse av att installera egna parabolantennor också störst. Geografiskt är önskemålen om egna parabolantennor enligt enkätsvaren störst i regionerna kring Stockholm, Göteborg och Malmö.

I anslutning till en del av de lämnade svaren anges att kostnads-skälen är viktiga. Det framhålls också att det är vanligt att hyresgäster vill se kanaler som oftast inte finns med i något av de tillgängliga programpaketerna.

6.6 Överväganden

Vår bedömning: Under utredningsarbetet har fastighetsägar- och hyresgästorganisationerna enats om en standardklausul och rekommendationer om uppsättning av parabolantennor. De bidrar på sådant sätt till att hyresgästernas rätt att installera parabolantennor stärks och att frågor som kan uppkomma i anledning av sådana installationer regleras i förväg att det inte är motiverat att i hyreslagstiftningen närmare reglera parabolantennor eller liknande anordningar.

6.6.1 Inledning

Vårt uppdrag går i denna del ut på att överväga om hyresgästens rätt att installera egna parabolantennor eller motsvarande anordningar bör stärkas.

Inledningsvis summerar vi resultaten av våra studier och vilka slutsatser man kan dra av detta. Därefter diskuterar vi de juridiska förutsättningarna i aktuell fråga.

I de därpå följande avsnitten presenterar vi olika argument i frågan om hyresgästens rätt bör stärkas och vilka möjliga lösningar vi ser. Slutligen redovisar vi våra slutsatser.

6.6.2 Vad visar våra utredningar och erfarenheter?

Dagsläget

Enligt det som framkommit under utredningsarbetet installerar hyresgäster parabolantennar på flera olika sätt. De vanligare varianterna är följande. Det förekommer att man monterar antennen på lägenhetens balkong utan att den sträcker sig utanför balkongen. Ofta används då någon form av stativ på vilket parabolantennen monteras. En annan variant är att parabolantennen fästs på balkongräcket. Montering på fasaden förekommer också. Slutligen förekommer det att hyresgästen använder någon form av stativ där parabolantennen, när den används, ska föras ut genom ett öppet fönster.

Som tidigare angetts har vi inte kunnat genomföra någon undersökning om hyresgästernas uppfattningar som ger något mer precist statistiskt resultat. Den undersökning vi trots allt har gjort gällde två frågeställningar. Den ena var hur vanligt det är att hyresgäster inte kan ta del av de TV-program som de önskar, därför att de inte får installera egna parabolantennar och inte heller erbjuds andra tekniska lösningar. Den andra var hur vanligt det är att hyresgäster, trots att andra lösningar erbjuds, önskar installera egna parabolantennar av t.ex. kostnadsskäl.

Utfallet blev att ungefär samma svar lämnades på båda frågorna. Svaren innebär sammanfattningsvis att önskemål och synpunkter från hyresgäster angående parabolantennar var vanligast i invandrartäta områden och att det är framför allt i sådana områden i storstäder som det har angetts vara vanligt eller mycket vanligt att hyresgäster upplever att de inte kan ta del av de TV-program de önskar och att de vill installera egna parabolantennar. Ofta torde detta bero på att hyresgästerna önskar se program från sitt hemland som inte ingår i de sedvanliga programutbudena.

Det kan vidare konstateras att det i de aktuella områdena är vanligt med parabolantennar. Huruvida svaren innebär att det finns ett stort antal personer som inte har en parabolantenn men önskar installera en sådan eller om svaren också täcker personer som vid det här laget har parabolantennar är däremot svårt att säga.

Klart är också att hyresvärdar inte generellt sett motsätter sig att hyresgäster sätter upp parabolantennar. Det är alltså inte så att alla befintliga parabolantennar är monterade trots att hyresvärdarna motsätter sig detta. Detta framgår bl.a. av att antalet tvister angående

parabolantenner trots allt är förhållandevis litet. På de stora hyresnämnderna handlar det om några ärenden per år och hyresnämnd.

För att belysa frågan om hyresvärdarna har någon policy i fråga om parabolantenner och om hyresgästerna får del av denna har upplysningar inhämtats från MKB Fastighets AB i Malmö (MKB) och Lunds kommuns Fastighets AB (LKF). MKB arbetar med nya riktlinjer angående parabolantenner. Man säger sig ha en mjuk inställning och erbjuder idag omkring 80 kanaler. Bolaget bedömer att problemet kommer att vara löst inom 5–10 år.

Hos LKF får hyresgästerna i samband med inflyttning besked om att kontakt ska tas med områdeschefen vid uppsättning av parabolantenn. Hyresgästen får då besked om att uppsättning av parabolantenn i och för sig accepteras, men att antennen inte får fästas i fasaden eller på räcke eller balkongskärm. Parabolantennen ska dessutom befinna sig helt innanför fasadlivet. LKF har drivit några handräkningsärenden men inte gjort några uppsägningar med anledning av parabolantenner.

När det gäller hyresvärdarnas inställning till olika typer av monteringar är våra erfarenheter följande. Montering på balkongen utan att ingrepp görs i fastigheten, t.ex. med ett stativ, har hyresvärdarna som regel inget att invända emot. Däremot är det vanligt att hyresvärdarna inte accepterar parabolantenner som är fästa i fasaden. När det gäller monteringar på balkongräcket är hyresvärdarnas inställning rätt blandad.

I många fall finns således i dag exempel på monteringar av parabolantenner som båda parter kan acceptera. Men problem kan uppstå t.ex. när hyresvärden över huvud taget inte accepterar parabolantenner eller när hyresgästen – av envishet eller för att någon annan möjlighet inte finns – monterar antennen på ett sätt som hyresvärden inte accepterar.

Kommer problemet att finnas kvar i framtiden?

Vi har i avsnitt 6.5.1 redovisat vilka tekniska lösningar som finns för hyresgäster att ta del av TV-sändningar och vilka som kan förväntas finnas i framtiden samt även behandlat de marknadsmässiga begränsningar som finns.

Slutsatsen är att det på 5–10 års sikt inte kommer att vara något problem ur teknisk synvinkel att distribuera en mängd TV-kanaler till i princip samtliga hyreshushåll. Distributionen kommer att

kunna ske via bredbands- eller kabelnätet. Det finns vidare i dag tekniska lösningar som skulle kunna göra det möjligt för hyresgästerna att ur utbudet fritt välja vilka TV-kanaler man ska ha åtkomst till. Från tekniska utgångspunkter skulle alltså kunna sägas att behovet av parabolantennerna snart är överspelat.

Men olika TV-operatörer har ensamrätt till skilda delar av näten. Möjligheterna för hyresgästerna att fritt välja TV-kanaler kan därigenom vara begränsade. Sannolikt kommer TV-kanaler under överskådlig framtid att tillhandahållas i paket av den typ som finns i dag. Det bedrivs ett samarbete mellan fastighetsägar- och hyresgästorganisationerna. Syftet är att åstadkomma lösningar som, enkelt uttryckt, innebär att hyresgästen ska kunna köpa enskilda kanaler eller program. Hittills har dock detta inte medfört något genombrott, vilket bl.a. beror på att leverantörerna anser den typen av lösningar vara olönsamma.

Vår bedömning är sammantaget att hyresgäster sannolikt under flera år framöver kommer att anse sig ha ett behov av att få åtkomst till TV-kanaler genom egna parabolantennerna, även om andelen kan komma att minska bl.a. genom TV via bredband. Enligt vad vi känner till finns i dag inte heller något tekniskt alternativ till själva parabolantennen. Hade parabolantennerna kunnat ersättas av någon betydligt mindre anordning skulle problemen ju minska avsevärt.

6.6.3 De juridiska förutsättningarna

Informationsfriheten

Frågan om hyresgästens informationsfrihet ska tillmätas särskild betydelse i förlängningstvister var, som utvecklats i avsnitt 6.4, föremål för bedömning i Svea hovrätts avgörande RH 2006:34. Hovrätten angav därvid att tvisten gällde ett avtal mellan enskilda, att hyresvärdens huvudsakliga grund för att inte tillåta parabolantennerna var säkerhetsaspekten och att principerna om informationsfrihet inte hade någon egentlig betydelse för tvisten.

Hyresgästerna har drivit frågan om informationsfrihet vidare till Europadomstolen som för närvarande handlägger detta klagomål mot Sverige. Den svenska regeringens uppfattning är att klagomålet saknar grund och att det inte har skett någon kränkning av europakonventionen (se regeringens skrivelse den 15 oktober 2007, MR/ER 16/2007).

I det nu uppkomna läget finns det ingen anledning för utredningen att göra en annan bedömning. I det följande utgår vi därför från att europakonventionen inte innehåller krav som i sig medför att hyresgästens rätt att sätta upp parabolantenn måste stärkas. Men det hindrar å andra sidan givetvis inte att man kan anse att det finns andra skäl för att göra det.

Bestämmelserna i hyreslagen

Som redovisats i avsnitt 6.2 innehåller inte hyreslagen några uttryckliga bestämmelser om hyresgästers rätt att installera parabolantenn eller liknande anordningar. Frågan kan dock aktualisera tillämpning av de allmänna bestämmelserna om hyresgästens vårdplikt och skyldighet att iakttä ordning och gott skick inom fastigheten (24 och 25 §§ hyreslagen). Frågan om installationer av parabolantenn o.d. kan vidare vara uttryckligen reglerad i ordningsföreskrifter som ingår i hyresavtalet.

I vårdplikten ligger att hyresgästen i allmänhet inte får göra förändringar av lägenheten eller vidta särskilda anordningar som inte utan särskild svårighet kan återställas när han flyttar. Att utan hyresvärdens samtycke borra hål i lägenhetens fasad eller i balkongräcket för att installera en parabolantenn torde således vara otillåtet, om installationen gjorts på sådant sätt att den inte utan svårighet kan återställas. Den typen av monteringar kan också, bl.a. beroende på fasadens utförande, innebära en risk för skador på fasaden och därmed strida mot vårdplikten.

Att installera en parabolantenn så att det krävs att ett fönster är öppet för att man ska kunna titta på TV-programmen torde ofta kunna komma stå i strid med vårdplikten. Detta då en sådan installation kan innebära risk för fuktskador på fastigheten. Den kan också orsaka onödigt hög energiförbrukning. Det kan i sin tur innebära en konflikt med vårdplikten eller skyldigheten att iakttä ordning och gott skick.

Många gånger torde det dock vara så att en installation av en parabolantenn inte kan anses stå i strid med hyresgästens vårdplikt. Hyresgästen är inte förhindrad att företa åtgärder som utan svårighet kan återställas när han flyttar (se avsnitt 6.2). Exempelvis behöver en installation av en fästeanordning till parabolantenn på ett balkongräcke inte innebära någon åverkan på fastigheten. Och

stativ med parabolantenn som ställs på balkongen är från dessa utgångspunkter regelmässigt invändningsfria.

När det gäller hyresgästens skyldighet att iaktta ordning och gott skick inom fastigheten är det i hyreslagen inte närmare reglerat vad som krävs av hyresgästen i sådana hänseenden som de nu aktuella, eftersom en så detaljrik reglering inte har ansetts möjlig. Det är mot denna bakgrund man ska se att hyresavtalen innehåller eller hänvisar till särskilda ordningsföreskrifter.

Det är i bostadshyresavtal inte ovanligt med ordningsföreskrifter som innehåller ett förbud för hyresgäster att sätta upp parabolantenn o.d. utan tillstånd. Detta behöver inte nödvändigtvis innebära att hyresgästen i alla lägen är bunden av en sådan ordningsföreskrift. Hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån. Tolkningen och tillämpningen av ordningsföreskrifter måste alltid ske från den utgångspunkten.

Utfallet i rättspraxis

Oavsett dessa mer teoretiska utgångspunkter finns det sedan länge en utbildad praxis. Den representerar så att säga det faktiska utfallet av det bestämmelser som finns i dag, när det gäller hur hyresvärdar agerar när de inte accepterar hyresgästens parabolantenn och hur utfallet blir när tvisten förs till hyresnämnd eller domstol.

Möjligheten till särskild handräckning utnyttjas, enligt vad vi känner till, inte särskilt ofta. När det sker brukar ansökan också ha föregåtts av varningar eller diskussioner mellan hyresvärd och hyresgäst. Denna fråga är inte heller så central, eftersom det faktum att handräckningen verkställs inte i sig medför att hyresgästen förlorar sin hyresrätt. Dessutom blir resultatet ibland endast att hyresgästen monterar upp en ny parabolantenn.

När det sedan gäller förlängningstvister kan man konstatera att de trots allt inte är särskilt vanliga. Sådana tvister föregås regelmässigt av att hyresvärden vid upprepade tillfällen klargör att denne inte accepterar den montering som har gjorts. I de fallen får således hyresgästen anses vara informerad om följderna för det fall han eller hon inte rättar sig efter hyresvärdens tillsägelse. Å andra sidan är det långt ifrån alltid som hyresvärden informerar om eller det rent faktiskt är möjligt, att göra en annan uppsättning vilken hyresvärden accepterar.

I flera opublicerade fall har hyresvärden hänvisat till säkerhetsrisker, risk för skada på fasaden o.d., vilket sedan medfört att hyresgästen har förlorat sin förlängningsrätt. Nämnas bör att det i praxis också finns exempel på att hyresgästen har medgetts förlängning, t.ex. när denne efter viss tid har rättat sig efter hyresvärdens påpekanden.

Svea hovrätt har valt att referera ett av sina avgöranden om parabolantenner (RH 2006:34). Det avgörandet har därför ett särskilt stort genomslag för hyresnämndernas praxis på området. Vid sidan av frågan om informationsfrihet är det som rönt stor uppmärksamhet i avgörandet hovrättens uttalande att "en hyresvärd måste ges rätt att göra generella bedömningar i detta hänseende". Med detta avsåg hovrätten säkerhetsbedömningar.

Frågan är dock om detta uttalande ska ges en så vid tolkning som man i förstone kan tro. Uttalandet föregås nämligen av ett annat resonemang från hovrättens sida. Hovrätten inleder sin bedömning med en redogörelse för den policy som hyresvärden hade och som innebar att vissa, närmare angivna typer av monteringar godtogs medan andra, av säkerhetsskäl, underkändes. Hovrätten konstaterade därefter att hyresvärden, enligt domstolens mening, hade gjort en rimlig avvägning mellan anordningar som godtas och sådana antenner som inte tillåts.

Med andra ord finns det goda skäl för att göra den inskränkningen, när det gäller att hyresvärden har rätt att göra generella bedömningar, att den rätten finns, förutsatt att den vilar på en grundläggande policy som i sig framstår som rimlig.

I målet gjorde hyresvärden inte gällande att det förelåg en risk för skada på fasaden. När sådana påståenden har framförts i andra ärenden har hyresvärden, enligt de erfarenheter som finns i utredningen, brukat ge in fotodokumentation och annan dokumentation för att påvisa denna risk.

6.6.4 Olika intressen bryts mot varandra

Som rättsläget är kan en hyresgäst, i vart fall när hyresvärden har en rimlig policy i fråga om vad som tillåts och inte tillåts, alltså bli tvungen att montera ned en parabolantenn som i sig är fackmannamässigt monterad. Om hyresgästen inte gör detta riskerar han att förlora sitt besittningsskydd. Det kan naturligtvis uppfattas som stötande.

Samtidigt kompliceras bilden av att säkerheten hos fästanelningen inte är aktuell endast när parabolantennen monteras. En montering kan ju på sikt försvagas och det är inte helt givet att man kan utgå ifrån att hyresgästen, särskilt när en ny hyresgäst flyttar in, kommer att bevaka detta.

Vissa typer av monteringar är ofarliga för fastigheten och från säkerhetssynpunkt. Det finns inget exempel i praxis på avgöranden som medför att en hyresgäst skulle förlora sin förlängningstvist i ett sådant fall.

Andra uppsättningar kan skada fasaden, genom att exempelvis orsaka frostsprängningar eller missfärgningar av rost.

Det finns också exempel på fall där hyresvärdar med hänvisning till föreskrifter om brandskydd, byggnadslovsbestämmelser och liknande har motsatt sig en viss montering av parabolantenn. I den mån sådana påståenden är korrekta är de givetvis invändningsfria.

Inget i våra studier tyder på att hyresvärdar är ointresserade av att göra TV-kanaler, som hyresgäster önskar, tillgängliga. Begränsningen sitter överlag i stället i att detta inte är möjligt av orsaker som hyresvärdarna inte råder över.

Olika intressen bryts mot varandra. Hyresvärdar kan många gånger ha fullt godtagbara skäl för att inte acceptera en viss typ av antennuppsättning, t.ex. när man hänvisar till säkerhet, skador på fastigheten eller myndighetsföreskrifter. Samtidigt kan det vara viktigt för en hyresgäst att kunna se vissa kanaler. För en person som flyttat till Sverige från ett annat land kan det vara det enda sättet att hålla sig informerad om vad som händer i hemlandet där man har släkt och vänner.

Enligt vår mening är det angeläget att hyresgästernas intresse av att få ta del av TV-sändningar så långt som möjligt tillgodoses. Detta intresse måste dock naturligtvis vägas mot de berättigade intressen som hyresvärdarna har. I båda parternas intresse ligger också att frågor som kan uppkomma i anledning av hyresgästers installationer av parabolantenn är reglerade i förväg. Detta kan exempelvis gälla hur parterna ska gå tillväga rent praktiskt när hyresgästen önskar sätta upp en parabolantenn.

6.6.5 Hur kan hyresgästens rätt stärkas i författning?

Hyresgästens rätt att sätta upp parabolantenn skulle kunna uttryckas genom att sådan uppsättning uttryckligen undantas från de fall av åsidosättande av förpliktelser som medför att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Det skulle alltså innebära att man gjorde ett tillägg till 46 § första stycket 2 hyreslagen.

Att införa närmare föreskrifter om vad som ska beaktas i ett specifikt fall skulle dock innebära en kraftig avvikelse från den allmänna utformning som 46 § första stycket 2 hyreslagen har i dag. Det skulle också vara svårt att språkligt utforma ett sådant undantag, då det krävs att det också avgränsar de fall då fastighetsägaren har befogade skäl att motsätta sig uppsättningen.

Det alternativ som ligger närmast till hands – om man vill försöka stärka hyresgästens rätt – är i stället att man inför en ny reglering i hyreslagen som tar sikte på under vilka förutsättningar som hyresgäster får sätta upp parabolantenn. En sådan reglering skulle utgöra en utbyggnad av den nuvarande regleringen i 24 och 24 a §§ hyreslagen, om hyresgästens vårdplikt och rätt att i viss mån sätta sin personliga prägel på lägenheten utan att behöva återställa åtgärderna.

Beroende på hur den nya regleringen utformas kan hyresgästers rätt att installera egna parabolantenn stärkas i olika grad. Naturligtvis kan hyresgästen inte ges en obetingad rätt att montera parabolantenn. Bestämmelsen får därför utformas som en huvudregel, vilken sedan förses med ett antal undantag. Bestämmelsen skulle t.ex. kunna se ut på följande sätt:

En hyresgäst har rätt att i eller intill lägenheten sätta upp en parabolantenn eller liknande anordning för mottagning av TV-program. Rätt att sätta upp en sådan anordning föreligger dock endast om

- 1. någon risk för annans säkerhet eller för att fastigheten skadas inte föreligger,*
- 2. uppsättningen inte strider mot myndighets föreskrift,*
- 3. hyresgästen har inhämtat myndighets tillstånd om sådant krävs, samt*
- 4. något annat liknande skäl inte talar mot det.*

En sådan reglering säkerställer en grundläggande rätt för hyresgästen att sätta upp parabolantenn. Vissa undantag är å andra sidan givna, nämligen de som kommit till uttryck i de tre första punkterna.

Hur mycket en sådan reglering skulle förstärka hyresgästens rätt jämfört med i dag kan diskuteras och beror i någon mån på vilket närmare innehåll man fyller punkterna med.

Vi har i det föregående pekat på en del svårigheter och nackdelar om man i författning vill stärka hyresgästens rätt att sätta upp parabolantenn. Det som främst talar mot en reglering är följande.

Hyreslagen är redan i dag omfångsrik och förhållandevis detaljrik. Den skissade lösningen innebär att man ytterligare tynger lagstiftningen med ett så pass begränsat ämne som parabolantenn. Därtill kommer att en hel del talar för att problemet på några års sikt, på grund av den tekniska utvecklingen, kommer att vara inaktuellt. Slutligen finns det en rätt komplicerad fråga om ansvarsfördelningen om man i författning inför en huvudregel av skisserat slag. Frågan är alltså vem som blir ansvarig om skada uppstår på fasaden eller tredje man, om det ska vara någon skillnad när hyresgästen inte inhämtat samtycke osv.

Dessa problem utgör skäl för att se om det finns någon annan lösning än en ny författningsreglering.

6.6.6 Standardavtal och rekommendationer som alternativ till lagstiftning

Om man ser tillbaka i tiden tog Sveriges Fastighetsägarförbund och Hyresgästernas Riksförbund på 1950-talet gemensamt fram ett avtalsformulär beträffande vanliga TV-antenn. Avtalsformuläret innehåller villkor om bl.a. ersättningsansvar i anledning av skada på fastigheten och hur hyresgästen ska gå tillväga när han vill sätta upp en antenn. Det har därför inte funnits behov av någon särskild lagstiftning om hyresgästers rätt att montera TV-antenn. En avtalslösning har alltså förekommit tidigare i en fråga som har många beröringspunkter med den nu aktuella frågan om parabolantenn.

Inom ramen för utredningsarbetet har företrädare för fastighetsägar- och hyresgästorganisationerna förklarat sig vara eniga om att det finns tydliga fördelar med att frågan om hyresgästers rätt att installera egna parabolantenn regleras i standardavtal som utarbetats gemensamt av organisationerna. Man har sett detta som en flexibel lösning som på ett bra sätt kan tillgodose hyresgästernas och hyresvärdarnas intresse av förutsebarhet.

Mellan Hyresgästföreningen Riksförbundet, Fastighetsägarna Sverige och SABO har det därefter arbetats fram en standard-

klausul samt rekommendationer om uppsättning av parabolantenn. I de sistnämnda rekommenderar organisationerna sina medlemmar och medlemsföretag att träffa överenskommelser i enlighet med standardklausulen.

Standardklausulens innehåll

Standardklausulen innebär att hyresgästen efter samråd med hyresvärden har rätt att sätta upp en parabolantenn i anslutning till sin lägenhet, förutsatt att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig uppsättning av sådan antenn och att hyresgästen har förbundit sig att följa myndighetsföreskrifter och inhämta erforderliga tillstånd av berörda myndigheter, till exempel bygglov. I klausulen anges under fyra punkter de situationer då hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig en uppsättning, nämligen om

1. det finns risk för annans säkerhet eller för skador på fastigheten,
2. hyresvärden på annat sätt tillgängliggör eller är beredd att tillgängliggöra samma TV-program som hyresgästen efterfrågar,
3. hyresvärden tillhandahåller en ställning på vilken hyresgästerna kan montera en antenn, eller om
4. det finns något annat särskilt skäl för hyresvärden att motsätta sig uppsättningen.

Standardklausulen reglerar vidare hyresgästens ansvar för monteringskostnader och kostnader för kanalisation och ledningsdragning från antenn till lägenhet, ansvaret för eventuella person- eller sakskador som antennen orsakar samt skyldigheten att ta bort antennen vid reparationer av fastigheten och vid avflyttning.

Standardklausulen och rekommendationerna minskar behovet av lagstiftning

Den avtalslösning som nu har utarbetats bygger på frivillighet från parterna och standardklausulen kommer naturligtvis inte omedelbart att gälla i alla hyresavtal. Genom att Hyresgästföreningen Riksförbundet, Fastighetsägarna Sverige och SABO rekommenderar sina medlemmar och medlemsföretag att träffa överenskommelser i enlighet med standardklausulen kommer den emellertid att

omfatta en stor del av landets fastighetsägare och hyresgäster. Standardklausulen kan därför förväntas att få en mycket stor genomslagskraft när det gäller nya hyresavtal.

Det finns också skäl att utgå från att standardklausulen kommer att få en betydande genomslagskraft även i befintliga hyresavtal. Eftersom standardklausulen bygger på en avvägning mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen och både fastighetsägar- och hyresgästorganisationerna står bakom den, är det rimligt att utgå från att fastighetsägare i stor utsträckning kommer att anpassa sina eventuella föreskrifter om uppsättning av parabolantenn till standardklausulen.

Att hyresgästens rätt att sätta upp parabolantenn och under vilka förutsättningar detta får ske har kommit till uttryck i en standardklausul som fastighetsägar- och hyresgästorganisationerna står bakom kommer sannolikt också att få betydelse i framtida domstolstvister angående parabolantenn som satts upp i strid mot villkor i hyresavtalen. Det ligger nämligen nära till hands att den intresseavvägning som ligger bakom standardklausulen kommer att avspeglade sig vid bedömningen av om hyresvärden gjort en rimlig avvägning mellan antenner som godtas och sådana som inte tillåts.

Sammanfattningsvis finns det alltså numera en standardklausul där hyresgästens rätt att sätta upp parabolantenn manifesteras samtidigt som fastighetsägarnas intressen tillgodoses. Klausulen och rekommendationerna kan förväntas få en mycket stor genomslagskraft. Vi menar därför att det behov av att reglera hyresgästens rätt i författning som tidigare kan ha förelegat nu har avtagit markant. Därtill kommer de svårigheter och nackdelar med författningsreglering som vi redogjort för i det föregående avsnittet. Sammantaget medför detta att vi inte anser att det finns något behov av särregler för parabolantenn eller liknande anordningar.

7 Överklagande av hyresnämndens beslut

7.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi överväga om det bör införas en möjlighet att överklaga beslut av hyresnämnden i de frågor som i dag inte får överklagas enligt 70 § andra stycket hyreslagen. Ett alternativ som vi ska pröva är att hyresnämnden ges möjlighet att tillåta att ett beslut överklagas, om det är av vikt för rättstillämpningen att ärenden prövas av högre instans, s.k. överklagandeförbud med ventil. Uppdraget avser inte yttrande som avges vid medling enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

7.2 Hyreslagens bestämmelser

7.2.1 Allmänt om överklagandeförbudet

Enligt huvudregeln får slutligt beslut av hyresnämnd överklagas till Svea hovrätt inom tre veckor från det beslutet meddelades. Svea hovrätts avgöranden kan inte överklagas. Enligt 70 § andra stycket hyreslagen får emellertid vissa beslut av hyresnämnd inte överklagas.

De beslut av hyresnämnd som inte får överklagas avser följande frågor: godkännande av förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket), tillstånd till lägenhetsbyte (35 §), tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §), godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet (45 a §), godkännande av avstående från besittningsskydd för lokalhyresgäst (56 §) och uppskov med avflyttningen från lokal och bestämmande av hyresvillkor under uppskovstiden (59 §).

Nedan följer en översiktlig redovisning av de typer av beslut som inte får överklagas.

7.2.2 Godkännande av förbehåll vid blockuthyrning

Det förekommer att en hyresgäst hyr flera lägenheter och hyr ut dessa i andra hand eller upplåter dem med kooperativ hyresrätt. Exempelvis kan en studentbostadsstiftelse vara förstahandshyresgäst och hyra ut sina lägenheter till studerande. Detta förfarande benämns blockuthyrning.

Vid blockuthyrning är det möjligt för hyresvärden och förstahandshyresgästen att ingå avtal som strider mot vissa av de regler i hyreslagen som vid hyra av *bostadslägenhet* är tvingande till hyresgästens förmån. Exempelvis kan hyresgästens rätt enligt 5 § hyreslagen att alltid kunna säga upp hyresavtalet med tre månaders varsel avtalas bort.

En förutsättning för att ett förbehåll vid blockuthyrning ska vara giltigt är att hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. Vidare får förbehållet inte strida mot hyreslagens bestämmelser om lokaler och inte heller avse rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning.

Slutligen gäller förbehållet endast om det har godkänts av hyresnämnden. Den grundläggande prövningen där avser om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning. Prövningen görs för att en mindre nogräknad hyresvärd annars skulle kunna missbruka reglerna om blockuthyrning. I stället för att hyra ut lägenheterna på vanligt sätt skulle vederbörande kunna upplåta samtliga lägenheter t.ex. till någon närstående för att därmed försöka undandra sig hyreslagens tvingande regler om besittningsskydd (se prop. 1983/84:137 s. 112).

Om staten, kommun, landsting eller kommunalförbud är hyresvärd behöver förbehåll vid blockuthyrning inte godkännas av hyresnämnden.

7.2.3 Tillstånd till lägenhetsbyte

Om en bostadshyresgäst vill byta sin lägenhet för att få en annan bostad och hyresvärden inte går med på detta, kan hyresgästen ansöka om tillstånd till bytet vid hyresnämnden. Hyresnämnden ska lämna tillstånd, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet, det kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden

samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Byte har behandlats utförligt i kapitel 4, varför det i övrigt hänvisas dit.

7.2.4 Tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand

Enligt huvudregeln i 39 § hyreslagen kan hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke upplåta sin lägenhet i andra hand. Från detta förbud görs dock ett undantag i 40 § samma lag. Enligt den paragrafen får hyresgästen upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

För tillstånd krävs att hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Ett ytterligare villkor är att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

7.2.5 Godkännande av avtal om avstående från besittningsskyddet

Vad gäller *bostadslägenheter* är utgångspunkten att hyresgästen i allmänhet har rätt till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning till hyrestidens utgång. Detta s.k. direkta besittningsskydd kan dock avtalas bort.

Ett avtal om att hyresavtalet inte ska vara förenat med besittningsskydd måste enligt 45 a § hyreslagen tas in i en särskilt upprättad handling. Överenskommelsen måste vidare med vissa undantag godkännas av hyresnämnden för att vara giltig. Beträffande undantagen kan nämnas att ett godkännande inte behövs om överenskommelsen träffas efter att hyresförhållandet inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

När det sedan gäller *lokaler* är hyresgästen visserligen inte berättigad till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning till hyrestidens utgång. Hyresgästen har dock enligt huvudregeln rätt till ersättning för skada om hyresavtalet inte förlängs. Det kallas för indirekt besittningsskydd. Detta kan liksom det direkta besittningsskyddet avtalas bort.

Enligt 56 § hyreslagen ska en överenskommelse där hyresgästen avstår från sitt indirekta besittningsskydd tas in i en särskild upprättad

handling för att vara giltig. Om överenskommelsen har träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, måste den vidare enligt huvudregeln godkännas av hyresnämnden för att vara gällande. Undantag gäller bl.a. när hyresvärden ska bedriva egen verksamhet i lokalen.

I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden ska godkänna avtal om avstående från besittningsskydd. Angående bostadslägenheter finns i förarbetena ett uttalande om att godkännande ska lämnas om förhållandena är sådana att hyresgästen i en förlängningstvist normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet. Uttalandet har ansetts ge viss vägledning även i fråga om lokaler (se prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f. och Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 625). En utvecklad praxis finns vid hyresnämnderna.

7.2.6 Uppskov med avflyttningen

Om ett lokalhyresförhållande ska upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning för avflyttning får hyresnämnden enligt 59 § hyreslagen medge uppskov med avflyttningen under skälig tid, dock högst två år från hyrestidens utgång. Detsamma gäller om avtalet upphör efter en uppsägning för ändrade villkor som företagits av hyresvärd eller hyresgäst.

Ansökan om uppskov, som kan göras av såväl hyresvärd som hyresgäst, ska ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång. För det fall uppskov medges ska hyresnämnden även fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att hyresavtalet upphört till dess hyresgästen ska flytta.

7.3 Frågans tidigare behandling

När de statliga hyresnämnderna inrättades år 1969 infördes också överklagandeförbud beträffande de beslut som i dag regleras i 45 a, 56 och 59 §§ hyreslagen, dvs. beslut om avstående från besittningsskydd och om uppskov. Några närmare skäl för denna begränsning angavs inte (se prop. 1968:91 Bilaga A s. 243).

År 1973 slopades även rätten att överklaga beslut om byte respektive andrahandsupplåtelse enligt 35 och 40 §§ hyreslagen. Som skäl härför anfördes att det var viktigt att minska hand-

läggningstiden och att de ifrågavarande ärendena regelmässigt var av enkel beskaffenhet (se prop. 1973:23 s. 136 ff.).

Överklagandeförbudet avseende 1 § sjätte stycket hyreslagen infördes samtidigt med att själva regleringen om blockuthyrning infördes år 1985. Någon närmare motivering till förbudet gavs inte (se prop. 1983/84: 137 s. 110 ff.).

Frågan om överklagandeförbudet har även behandlats i olika statliga utredningar. *Hyresrättsutredningen* föreslog i slutbetänkandet Hyresrätt 3. Bruksvärde, hyresprocess m.m. (SOU 1981:77) att det skulle införas en ny hyresprocesslag. Uppräkningen i den nya lagen av beslut som inte fick överklagas skilde sig från tidigare på så sätt att det inte fanns med något förbud mot att överklaga beslut enligt 59 § hyreslagen om uppskov med avflyttning eller beslut enligt 45 a § om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet.

Beträffande uppskov med avflyttning från lokal hänvisades till NJA 1980 s. 203. I det rättsfallet ansågs hyresnämnden genom ett beslut om uppskov enligt 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder också rättskraftigt ha avgjort att en uppsägning inte var ogiltig eller annars utan verkan. Enligt Hyresrättsutredningen var det inte rimligt att parterna i ett lokalyresförhållande inte skulle kunna få frågan om uppsägningens giltighet m.m. prövad i dåvarande Bostadsdomstolen (se a.a. s. 431).

Vad sedan gäller förslaget att beslut om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet skulle få överklagas, ska det ses mot bakgrund av utredningens förslag att möjligheten att i förväg få hyresnämndens godkännande helt skulle utmönstras (se a.a. s. 248 ff.).

Regeringen ansåg för sin del att tiden inte var mogen för att reformera hyresprocessen. Det gjordes inget särskilt uttalande beträffande utredningens förslag om en rätt att överklaga beslut om uppskov med avflyttning från lokal. När det gäller avstående från besittningsskydd bedömde regeringen att någon ändring inte borde göras. I det sammanhanget konstaterades även att det inte var lämpligt att ta bort överklagandeförbudet (se prop. 1983/84:137 s. 66 f. och 103 f.).

1989 års *hyreslagskommitté* föreslog i delbetänkandet Ny hyreslag (SOU 1991:86) att hyresnämnderna skulle kunna medge undantag från överklagandeförbudet såvitt avsåg beslut rörande lägenhetsbyte och andrahandsupplåtelse (35 och 40 §§ hyreslagen). Förutsättningen skulle vara att nämnden fann särskilda skäl att

tillåta överklagande därför att det kunde antas vara av vikt för rättstillämpningen att dåvarande Bostadsdomstolen prövade talan, s.k. fullföljdsförbud med ventil. Vidare föreslog utredningen att överklagandeförbudet beträffande beslut om avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet (nuvarande 45 a § hyreslagen) skulle slopas.

Beträffande förslaget om fullföljdsförbud med ventil påpekade utredningen att det var en nackdel att rättsbildningen var uppdelad på inte mindre än 12 olika hyresnämnder. Vidare hänvisades till rätts-säkerhetsaspekter. Med hänvisning till kravet på en snabb handläggningstid avlogs dock tanken att införa en generell överklaganderätt. Därvid framhölls att i bytesärendena minsta dröjsmål ökade risken för att medparten i bytestransaktionen drog sig ur bytet.

Vad gäller förslaget om att fullföljdsförbudet beträffande avstående från besittningsskydd skulle utmönstras i fråga om bostadslägenheter, ska det ses mot bakgrund av att man förordade att möjligheten till förtida prövning av sådana avtal helt skulle slopas. (Se a.a. s. 156 ff. och 230 f.)

Regeringen fann inte skäl att lägga fram förslag i enlighet med vad Hyreslagskommittén hade förordat. Regeringen ansåg det inte lämpligt att generellt slopa regleringen om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet. Vad gäller förslaget om fullföljdsförbud med ventil anförde regeringen att 1997 års hyreslagstiftningsutredning hade fått i uppdrag att utreda ett nytt system för prövning av hyresnämndsmålen (se prop. 1992/93:115 s. 25 ff. och 1997/98:46 s. 21).

1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog i delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15) att nu aktuella beslut skulle fattas av tingsrätt i stället för hyresnämnd och att samtliga beslut skulle kunna överklagas till hovrätt. I hovrätt skulle det finnas krav på prövningstillstånd. Med undantag för beslut om godkännande av blockuthyrning skulle överklagandeförbud gälla för hovrättens beslut. Hovrätten skulle dock i dessa fall kunna medge undantag från förbudet om det förelåg särskilda skäl att låta Högsta domstolen ta ställning till frågan om prejudikatdispens.

Som skäl för förslaget framhöll utredningen att det fanns en risk för splittring i rättspraxis om ansvaret för rättsbildningen var uppdelad på samtliga hyresnämnder. Att det rörde sig om mål av masshanteringskaraktär ansågs inte göra behovet av en möjlighet till överprövning och till prejudikatbildning mindre starkt. Med undantag för beslut om godkännande av blockuthyrning ansågs

dock behovet av kort handläggningstid motivera en begränsning av möjligheten att kunna överklaga hovrättens beslut (se a.a. s. 205 ff.).

Förslaget godtog inte av regeringen. I en skrivelse till riksdagen angav regeringen att hyresnämndernas verksamhet inte borde överföras till domstol utan att arbetet i stället borde inriktas på en administrativ samordning (skr. 1999/2000:106).

Slutligen kan som en jämförelse nämnas att det enligt 8 kap. 31 § jordbalken och 16 § lagen om fiskeärenden råder fullföljdsförbud för arrendenämndernas beslut i dispensärenden. I ett sådant ärende kan en arrendenämnd under vissa förutsättningar godkänna avvikelser från tvingande regler.

När regleringen år 2006 ändrades så att man i stället för att klandra arrendenämndens beslut till fastighetsdomstol ska överklaga det till hovrätt fördes ingen diskussion om att slopa det nu aktuella fullföljdsförbudet. Däremot ansågs det vara motiverat att begränsa möjligheten att överklaga hovrättens beslut till Högsta domstolen. Det gällde fall då arrendenämnden prövat frågor om uppskov med avträde från arrende (såväl de ärendetyper som regleras i jordabalken som fiskeärenden), om byggnadsskyldighet, om ny täckdikning och om framtida investering.

I dessa typer av ärenden ansågs besluten mindre ingripande och kravet på ett snabbt slutligt avgörande särskilt framträdande. Hovrätterna gavs därför möjlighet att bestämma att dess avgörande ska få överklagas till Högsta domstolen om det föreligger prejudikatskäl, s.k. ventil. Tillåter hovrätten ett överklagande gäller vanliga regler om krav på prövningstillstånd i Högsta domstolen (se prop. 2005/06:10 s. 44 ff.).

7.4 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Överklagandeförbudet beträffande beslut om förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket hyreslagen) och avstående från besittningsskydd (45 a och 56 §§ hyreslagen) ska tas bort. Sådana beslut ska alltså i fortsättningen kunna överklagas.

Vår bedömning: Överklagandeförbudet bör finnas kvar för uppskavsbeslut beträffande lokaler (59 § hyreslagen) samt för beslut om byte och andrahandsupplåtelse (35 och 40 §§ hyreslagen).

7.4.1 Inledning

I det följande redovisar vi våra överväganden i frågan om överklagandeförbudet enligt 70 § andra stycket hyreslagen bör tas bort.

Närmast redovisar vi vilka allmänna utgångspunkter som bör gälla i frågan. Därefter behandlar vi de olika typerna av beslut som omfattas av förbudet och redogör för våra överväganden i de olika fallen.

7.4.2 Allmänna utgångspunkter vad gäller överklagandeförbudet

Regleringen i europakonventionen

En grundläggande fråga är om konventionshänsyn medför att en rätt till överklagande bör eller måste införas i de nu aktuella fallen. I artikel 6 punkten 1 europakonventionen föreskrivs bl.a. att envar, när det gäller prövningen av hans civila rättigheter och skyldigheter, ska vara berättigad till en rättvis och offentlig förhandling inför en oavhängig och opartisk domstol. Vidare finns i artikel 2 i protokoll nr 7 till europakonventionen en bestämmelse om rätt till överklagande. Den regleringen avser dock endast brottmål.

Några konventionsåtaganden som ålägger Sverige att ge parter i tvistemål eller ärenden en rätt att få sin sak prövad i flera instanser finns inte (se prop. 2004/05:131 s. 175 f.). En hyresnämnd torde vidare i europakonventionens mening vara att betrakta som en domstol. Det torde nämligen inte råda något tvivel om att en hyresnämnd formellt sett uppfyller de krav som europakonventionen ställer på en domstol (se prop. 1990/91:98 s. 25 f. och 2005/06:10 s. 34).

Regleringen i europakonventionen utgör därför enligt vår bedömning inte ett skäl för att slopa det nu gällande överklagandeförbudet. Däremot kan det givetvis finnas andra skäl för att helt eller delvis ta bort förbudet.

Inskränkningar i rätten att överklaga kräver särskilda skäl

För närvarande finns det i landet åtta hyresnämnder. Redan detta förhållande medför en risk för att hyresnämndernas praxis blir splittrad så länge det saknas möjlighet till överprövning i en högre

instans. Hänsynen till en enhetlig rättstillämpning talar således för att det nuvarande överklagandeförbudet tas bort.

Samtidigt får konstateras att antalet nämnder är få om man jämför t.ex. med antalet tingsrätter i landet. Det finns vidare ett särskilt samarbetsorgan, BAHS, där bl.a. ett antal av hyresnämnderna och Svea hovrätt, avdelning 16, är representerade. Inom ramen för detta, men också på andra sätt, förekommer mellan hyresnämnderna återkommande diskussioner i praxisfrågor (se om detta även avsnitt 4.4.2). På det sättet kan förutsättningarna för en enhetlig praxis sägas vara jämförelsevis goda.

Ur ett rättssäkerhetsperspektiv får det anses vara en fördel, om det finns möjlighet till överprövning och till prejudikatbildning. Rättstillämpningen blir då mer förutsägbar för allmänheten. I sammanhanget bör påpekas att det allmänt sett är ovanligt med prövning i endast en instans. Det är också så att parterna, bortsett från nu aktuella ärenden, har en möjlighet att överklaga hyresnämndens slutliga beslut i de olika ärendetyperna.

Vi anser därför att utgångspunkten bör vara att en rätt att överklaga ska finnas. Överklagandeförbudet ska behållas endast om särskilda skäl talar för detta.

Ett sådant särskilt skäl kan vara om någon måltyp som omfattas av överklagandeförbudet i allmänhet kräver ett snabbt slutligt avgörande för att besluten ska fylla en praktisk funktion.

Det nu sagda innebär att det kan bli aktuellt att endast delvis slopa det gällande överklagandeförbudet. Mer om detta i nästa avsnitt. Det kan också vara ett skäl för att göra begränsningar i rätten till överklagande, t.ex. så att det krävs prövningstillstånd. Först ska därför allmänt behandlas vilka olika alternativ till överklaganderegler som finns, om man bestämmer sig för att utmönstra överklagandeförbudet.

Överklagandereglernas utformning

Om man anser att överklagandeförbudet ska slopas för alla eller några av beslutstyperna kan man diskutera olika alternativ beträffande överklaganderegler. En möjlighet är givetvis en obegränsad rätt att överklaga besluten till Svea hovrätt.

Som redan nämnts kan det i någon av de nu aktuella typerna av ärenden vara viktigt med ett snabbt avgörande. Naturligtvis kan man, som man har gjort för t.ex. störningsärenden, föreskriva att

handläggningen ska ske särskilt skyndsamt. Med hänsyn till arbetsläget och handläggningstiderna i hovrätterna, inklusive Svea hovrätt, är det emellertid inte realistiskt att tro att man med den typen av föreskrifter tillfredställer kravet på så korta handläggningstider som krävs i dessa fall. Vi kan inte heller se att man på annat sätt kan korta handläggningstiderna i hyresnämnd och Svea hovrätt på ett sådant sätt att det kan sägas att man därmed har löst problemet.

Risken med en obegränsad rätt att överklaga i fall där det finns ett krav på snabb handläggning är att detta utnyttjas av ena parten i förhållningssyfte. Ett sätt att minska denna risk kan vara att ställa upp begränsningar i överklaganderätten.

Sett mot den bakgrunden är ett alternativ som kan diskuteras att införa ett krav på prövningstillstånd i hovrätten. För närvarande finns inget sådant krav för något av de hyresmål som får överklagas från hyresnämnd till hovrätt. Det finns dock regler om att prövningstillstånd krävs i hovrätt för tingsrätts dom eller beslut i vissa dispositiva tvistemål, brottmål och ärenden. Se närmare härom i 49 kap. 12–14 §§ rättegångsbalken samt 39 § lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Enligt de nämnda bestämmelserna i rättegångsbalken krävs prövningstillstånd för att hovrätten närmare ska pröva tingsrätts dom eller beslut. Prövningstillstånd ska meddelas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (prejudikatdispens), om anledning förekommer till ändring i det slut tingsrätten kommit till (ändringsdispens) eller om det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (extraordinär dispens).

I den mån hovrätten beviljar prövningstillstånd blir handläggningen inte snabbare än annars. I de fallen ska ju saken prövas fullt ut. Däremot blir handläggningstiden kortare i de fall prövningstillstånd inte beviljas. Ofta fattas sådana beslut utan att motparten har fått yttra sig och med viss förtur.

Redan överklagandetiden på tre veckor innebär dock en viss tidsutdräkt. Och sedan ska, som sagts, frågan om prövningstillstånd föredras och beslut fattas.

Ett annat alternativ är att man, som anges i direktiven, ger hyresnämnden möjlighet att tillåta att ett beslut överklagas, om det är av vikt för rättstillämpningen att ärendet prövas av högre instans. Ett sådant s.k. överklagandeförbud med ventil har den fördelen att hyresnämnden i det enskilda fallet kan bedöma om beslutet är intressant och lämpligt från prejudikatsynpunkt. Det kan antas att

en sådan ordning kommer att medföra att endast ett begränsat antal mål blir överprövade i hovrätten.

Ur principiell synvinkel kan dock en ordning ifrågasättas som innebär att den hyresnämnd som beslutat i ärendet också ensam ska få avgöra om beslutet ska få prövas av högre instans. Det finns ju i utgångsläget inte något krav på prövningstillstånd.

Som nämnts i avsnitt 7.6.3 har hovrätterna möjlighet att bestämma att vissa beslut rörande arrende ska få överklagas till Högsta domstolen. Det innebär emellertid inte nödvändigtvis att beslutet också tas upp till prövning där. Det avgör Högsta domstolen enligt vanliga regler om krav på prövningstillstånd. Som en jämförelse kan nämnas att en motsvarande reglering finns i 54 kap. 3 § rättegångsbalken angående hovrätts beslut om ersättning till offentlig försvarare.

Om man inför ett överklagandeförbud med ventil i förevarande fall, medför det alltså att ansvaret för prejudikatbildningen läggs på hyresnämnderna i de aktuella ärendetyperna. Det blir, med ett sådant system, nämnderna som helt styr vilka mål hovrätten ska ta upp till prövning. Enligt vår mening bör man därför kombinera en sådan variant av överklagandeförbud med krav på prövningstillstånd i hovrätten.

I det följande går vi över till att närmare behandla de olika typerna av beslut som omfattas av det gällande överklagandeförbudet. Vi överväger därvid om överklagandeförbudet bör tas bort och, om frågan besvaras jakande, vilka överklaganderegler som bör gälla.

7.4.3 Avstående från besittningsskydd

Det förhållandet att avstående från besittningsskydd är en typ av ärenden av masshanteringskaraktär medför inte att en möjlighet till överprövning och prejudikatbildning kan anses vara betydelslös. Enligt våra erfarenheter anses ärendena inte vara av sådan enkel beskaffenhet eller så okontroversiella att det generellt sett är onödigt med en överklaganderätt.

När det gäller avstående från besittningsskydd beträffande bostadslägenhet eller lokal finns det vissa skäl som talar för att behålla överklagandeförbudet. Inledningsvis kan framhållas att hyresnämndens beslut om godkännande av avstående från besittningsskydd beträffande bostadslägenhet inte förhindrar att hyresgästen

senare kan göra invändningar mot avtalet på avtalsrättslig grund (se SOU 1991:86 s. 112 och 1999:15 s. 248). Rimligtvis torde detsamma gälla beträffande lokaler.

För parterna torde det vidare i allmänhet vara av intresse att få ett snabbt avgörande. En annan omständighet av vikt är att parterna i de allra flesta fall ger in en gemensamt undertecknad ansökan om godkännande till hyresnämnden. Hyresnämndens prövning avser inte någon tvistig fråga. Vid en jämförelse kan också konstateras att en arrendenämnds beslut om dispens från tvingande bestämmelser i arrendelagstiftningen inte får överklagas (se avsnitt 7.3). Det nu angivna talar således mot ett slopande av överklagandeförbudet.

Avgörande skäl talar emellertid i motsatt riktning. En part kan enligt allmänna processrättsliga regler överklaga endast beslut som har gått parten emot. Överklagande är både av detta och av rent partsrationella skäl normalt aktuellt endast när hyresnämnden har avslagit ansökan.

Parterna kan i detta läge sägas ha ett befogat intresse av att få sin ansökan överprövad samtidigt som avgörandet av frågan om de vill acceptera tidsutdräkten, mer kan sägas ligga i deras egna händer. Parterna är ju här sinsemellan överens om hur man vill ha det. Sannolikt torde för ett överklagande i allmänhet krävas att båda parter är inställda på att överklaga och beredda att lösa förhållandena under mellantiden. I annat fall torde t.ex. ofta den part som inte önskar överklaga på mer avtalsrättsliga grunder kunna dra sig ur avtalet.

Möjligheten att överklaga lär få sin betydelse främst i fall där hyresnämndens avslag vilar på en principiell grund som parterna ifrågasätter. I andra fall försöker hyresnämnderna ofta, när en ansökan efter vissa justeringar kan godtas, i samråd med parterna hitta en lösning. Den möjligheten till frivilliga lösningar påverkas inte, om en möjlighet att överklaga införs.

Det är alltså sällan som hyresnämnden avslår de nu aktuella ansökningarna. En överklagandemöjlighet kommer således inte att alstra någon stor mängd ärenden. Med hänsyn till det och till att möjligheten att överklaga lär få sin betydelse främst när principiella frågor är aktuella bör några inskränkningar inte göras i överklaganderätten.

Vi föreslår således att parterna ska ha möjlighet att, utan några särskilda begränsningar, överklaga beslut i ärenden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

7.4.4 Godkännande av förbehåll vid blockuthyrning

I allt väsentligt samma skäl gör sig gällande för överklagandeförbudet beträffande godkännande av förbehåll vid blockuthyrning som för avstående från besittningsskydd.

Därtill kommer att dessa ärenden inte sällan innehåller komplexa juridiska spörsmål. Som redovisats tidigare uttalas visserligen i lagmotiven att hyresnämndens prövning främst ska avse om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning (se prop. 1983/84:137 s. 112). I praktiken är det dock, även när det står klart att det finns ett seriöst behov, inte ovanligt med svåra avgränsningar vid prövningen av om de avtalsvillkor som utgör en del av förbehållet vid blockuthyrning kan godtas.

Även här gäller att hyresnämnden, om den t.ex. inte är beredd att godkänna något av förbehållen, för en dialog med parterna och att man regelmässigt finner en lösning. Med andra ord gäller också för denna typ av beslut att avslag är sällsynta och att de i förekommande fall i regel vilar på mer principiell grund.

Vi anser därför att det även i detta fall saknas särskilda skäl för att behålla det nuvarande överklagandeförbudet. I enlighet med vad vi föreslagit beträffande beslut rörande avstående från besittningsskydd bör nu aktuella beslut, utan särskilda begränsningar, kunna överklagas till Svea hovrätt.

7.4.5 Uppskovsbeslut beträffande lokaler

Antalet uppskovsbeslut är ganska litet

Beslut om uppskov med avflyttningen beträffande lokaler är inte särskilt vanliga. Det beror på följande. När en hyresgäst ansöker om medling på grund av sin egen uppsägning för villkorsändring eller hyresvärdens uppsägning är det endast i ett fåtal fall som någon av parterna i samband med medlingsansökan även ansöker om uppskov. Under medlingsförfarandet träffar parterna sedan i de flesta fall överenskommelser, vilka bl.a. innebär att frågan om uppskov inte behöver behandlas formellt. Som exempel kan nämnas att man i hyresnämnderna i Göteborg och Malmö, som efter Hyresnämnden i Stockholm är de två största i landet, fattar endast en handfull uppskovsbeslut per år.

Uppskovstiderna är rätt korta

När uppskovsfrågan väl prövas och uppskov medges rör det sig oftast om tider om mellan två och fyra månader. På det sättet kan besluten sägas vara, inte bara rätt få, utan också inte särskilt ingripande. Det talar mot att införa en rätt att överklaga uppskovsbesluten.

Att uppskovstiderna i regel är så pass korta innebär givetvis också ett problem vid handläggningen, om man inför en överklaganderätt. För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan om uppskov krävs att denna har inkommit före hyrestidens utgång, 59 § första stycket hyreslagen. Men har ansökan kommit in i tid "sitter hyresgästen på lagen" tills frågan om uppskov har avgjorts (se t.ex. Holmqvist m.fl., Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006, s. 733). Införs en rätt att överklaga, måste hyresgästens rätt att stanna kvar i lokalen gälla också under denna tid. Om en sådan reform genomförs kan det även få till följd att hyresgästen under denna tid "tvingas kvar" i lokalen när hyresvärden ansökt om uppskovet. Det nu angivna är ett tungt vägande skäl mot en överklaganderätt.

Preliminärfrågorna talar för en överklaganderätt

Det som främst talar för en överklaganderätt, utöver vår allmänna utgångspunkt att överklagande bör tillåtas om inte särskilda skäl mot detta väger över, är den prövning av preliminärfrågor som kan göras bl.a. inom ramen för uppskovsärenden.

Vad som avses med preliminärfrågor behandlas mest ingående i förarbetena till lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (prop. 1973:23 s. 129 ff. och 206 f.). Som sådana betecknas frågor som det i och för sig ankommer på domstol att avgöra men som har omedelbar betydelse för den tvist som hänskjutits till hyresnämnden. Tanken med detta är att, om en hyresgäst i t.ex. en tvist om förlängning av hyresavtalet eller en tvist om uppskov med avflyttningen från en lokal gör gällande att uppsägningen är ogiltig, hyresnämnden rättskraftigt kan pröva denna fråga som har en omedelbar betydelse för utgången. Men denna prövning får då göras gentemot yrkandet i ärendet. Det innebär exempelvis att en ansökan om uppskov ska avslås, om uppsägningen anses ogiltig. Däremot finns det ingen motsvarighet till mellandom eller möjlighet för part att

föra en fastställsetalan vid hyresnämnden. En preliminärfråga kan därför inte så att säga prövas isolerad av hyresnämnden.

Den närmare gränsdragningen i fråga om vad som är att beteckna som en preliminärfråga är inte enkel men har delvis behandlats av Högsta domstolen. Tolkningen har, bl.a. mot bakgrund av att avgörandet kan vinna rättskraft, varit restriktiv. Högsta domstolen har funnit att rättskraften omfattar frågan om den uppsägning som utgör anledningen till hyresgästens ansökan om uppskov är ogiltig eller annars utan verkan och att denna fråga därmed utgör en preliminärfråga. Däremot har Högsta domstolen inte ansett att frågor om avtal om förlängning av hyresförhållandet och om lägenheten innehafts med bostadsrätt omfattats av rättskraften hos en hyresnämnds beslut (se NJA 1980 s. 203, 1986 s. 187 och 1996 s. 433).

Det nu sagda innebär att bl.a. en tvistig fråga om en uppsägning av hyresavtalet är giltig kan komma att bli prövad endast av hyresnämnden inom ramen för ett ärende om uppskov. Bifalls ansökan om uppskov, vilket förutsätter att uppsägningen inte har ansetts ogiltig, vinner avgörandet rättskraft enligt 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. För fullständighetens skull bör påpekas att avgörandet inte vinner rättskraft om utgången blir den motsatta, dvs. att ansökan avslås. Det innebär rimligen att frågan om uppsägningens giltighet inte heller är prekluderad, utan att den saken då kan prövas i allmän domstol.

Sammanfattningsvis innebär dagens ordning att frågan om uppsägningens giltighet kan komma att rättskraftigt avgöras av hyresnämnd. Och parterna saknar i ett sådant fall möjlighet att överklaga hyresnämndens beslut.

Detta talar, som tidigare nämnts, för att överklagandeförbudet bör utmönstras i denna del. I motsatt riktning talar i viss mån att det förhållandet, att en process pågår vid hyresnämnden i uppskofsfrågan, inte utgör hinder mot att någon av parterna väcker en fastställsetalan vid allmän domstol.

Förklaringen till detta hänger samman med att hyresnämnderna enligt den svenska processrättsliga regleringen inte utgör domstolar utan förvaltningsmyndigheter. Rättegångsbalkens bestämmelse i 13 kap. 6 § om att en pågående rättegång utgör hinder mot en ny sådan (litispensens) är därför inte tillämplig. Däremot kan en förutläggning för att talan ska kunna prövas vara att talan väcks innan hyresnämnden har avgjort uppskofsfrågan eftersom, som tidigare nämnts, nämndens beslut kan få rättskraft. (Se prop. 1973:23 s. 207.)

I nu nämnda förarbeten till 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder anförs även att det av processekonomiska skäl är lämpligt att hyresnämnden förklarar tvisten inför nämnden vilande, om det väcks en fastställsetalan vid allmän domstol. Som förvaltningsmyndigheter har vidare hyresnämnderna på sedvane-rättslig grund ett ansvar för att deras ärenden blir tillräckligt utredda. Det kan säkert i flera typer av ärenden vara naturligt att, som anges i förarbetena, hyresnämnden avvaktar med att avgöra ärendet till dess målet i allmän domstol avgjorts (se a. prop. s. 207, Hellners/Malmqvist, Förvaltningslagen med kommentarer, 2003, s. 73; jfr JO 1995/96 s. 141). Huruvida det är lämpligt när frågan gäller uppskov är, med hänsyn till förutsättningarna för den typen av tvister, inte helt enkelt att avgöra. Det går inte att som princip ange att nämnden alltid bör vänta. Exempelvis framstår detta inte som lämpligt, om nämnden bedömer att invändningen om uppsägningens giltighet är helt ogrundad.

Bör preliminärfrågorna tas bort från uppskovsärendena?

Som tidigare angetts är det således främst preliminärfrågorna som talar för en överklaganderätt. Man kan därför fundera över lösningar med den utgångspunkten.

En möjlighet skulle kunna vara att behålla överklagandeförbudet samtidigt som man för ärenden om uppskov beträffande lokal tar bort den nuvarande möjligheten för hyresnämnden att pröva preliminärfrågor. Hyresnämnden skulle då snabbt kunna avgöra uppskovsfrågan. I praktiken skulle detta avgörande så att säga vara villkorat av att det inte i annat sammanhang fastslogs att uppsägningen var ogiltig.

En avgörande nackdel med den tanken är emellertid att prövningen av uppsägningens giltighet, i den mån den prövas i allmän domstol, riskerar att dra ut på tiden. Därmed försvinner till stor del fördelarna med att uppskovsfrågan avgörs snabbt av hyresnämnden.

Är överklagandeförbud med ventil och prövningstillstånd lämpligt?

Vill man införa en överklaganderätt är därmed den lösning som ligger närmast till hands ett överklagandeförbud med ventil kombinerat med ett krav på prövningstillstånd. Ventilen skulle då i första

hand vara avsedd för fall där hyresnämnden har prövat en preliminärfråga och gör bedömningen att utgången i den frågan inte är självklar.

Häremot kan hävdas att intresset av att säkerställa att parterna kan få en preliminärfråga prövad i högre rätt i rimlig grad säkerställs av den möjlighet de har att föra fastställelsetalan i allmän domstol. Men framförallt skulle det bli en omfattande och rätt krånglig reglering för en typ av avgöranden som i praktiken är mycket sällsynta.

Som tidigare nämnts fattas vid de större nämnderna endast ett fåtal uppskovsbeslut per år. Och givetvis är frågan om uppsägningens giltighet inte aktuell i alla eller ens de flesta av dessa ärenden. Det är mot denna verklighet man får väga om systemet skall tyngas med regler om prövningstillstånd m.m.

Särskilt om processrättsliga komplikationer

Enligt vår bedömning skulle man också behöva ändra den nuvarande ordningen där frågan om uppsägningens giltighet kan prövas endast mot yrkandet om uppskov, t.ex. genom att tillåta någon form av fastställelsetalan vid hyresnämnden. Det beror på följande.

Den som har gjort uppsägningen kan inte göra gällande att denna är ogiltig. Enligt allmänna processrättsliga principer bör därmed invändningar om uppsägningens giltighet kunna framställas endast i de fall den som har gjort uppsägningen också är den som ansöker om uppskov. Normalt sett kan nämligen den som framställer ett yrkande – i det här fallet om uppskov – inte också anföra en grund – här att uppsägningen är ogiltig – som medför att det egna yrkandet ska ogillas.

Detta är emellertid genom rättsfallet RH 1997:75 möjligt i nu aktuella ärenden. I det avgörandet godtog nämligen Svea hovrätt att en hyresgäst ansökte om uppskov samtidigt som denne i första hand gjorde gällande att värdens uppsägning var ogiltig. Principen har bekräftats även i senare avgöranden (se t.ex. Svea hovrätts mål ÖH 5239-03; beslut 2003-11-27).

Denna ordning kan inte behållas, om man inför en överklaganderätt. I en situation liknande den som var aktuell i RH 1997:75 bifalls nämligen hyresgästens ansökan om uppskov, om uppsägningen anses giltig (här bortses från möjligheten att kortare uppskov beviljas än det yrkade). I det läget har hyresgästen fått bifall

till sitt yrkande och kan därmed inte överklaga beslutet, eftersom allmänna processrättsliga principer innebär att den som överklagar måste begära en ändring till sin egen fördel (se t.ex. Fitger, Rättegångsbalken, 50:8). Om å andra sidan uppsägningen anses ogiltig, ogillas hyresgästens yrkande om uppskov. I det läget har hyresgästen ingen anledning att överklaga. Avtalet löper ju vidare på oförändrade villkor; något som hyresgästen uppenbarligen önskade.

Med andra ord kräver en överklaganderätt att den nuvarande ordningen ersätts med någon form av möjlighet att föra fastställelsetalan beträffande preliminärfrågan.

Sammanfattande synpunkter

Sammanfattningsvis kan konstateras att en överklaganderätt medför att man för frågor som i praktiken är mycket sällsynta skulle behöva införa en omfattande och ganska krånglig reglering innefattande bl.a. ventil, prövningstillstånd och en möjlighet att föra någon form av fastställelsetalan. Dessutom finns ett uttalat behov av ett snabbt avgörande. Vår slutsats är därför att övervägande skäl talar för att ha kvar överklagandeförbudet för beslut om uppskov med avflyttningen från lokal.

7.4.6 Byte och andrahandsupplåtelse

När det gäller beslut om tillstånd till byte och till andrahandsupplåtelse kan till att börja med konstateras att det ofta råder en intressekonflikt mellan parterna. En hyresgäst kan exempelvis vara mån om att få lägenheten uthyrd under en bortavaro, medan hyresvärden anser sig ha befogad anledning att motsätta sig detta. Detta talar naturligtvis för att det bör införas en möjlighet att få överklaga dessa typer av beslut.

Andrahandsupplåtelse

Å andra sidan måste det beaktas att det beträffande *andrahandsupplåtelse* finns ett tydligt behov av ett snabbt avgörande. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska redan enligt bestämmelserna i hyreslagen vara begränsade i tiden. I de flesta fall är avsikten, när en ansökan ges in, att upplåtelsen ska påbörjas inom en eller två månader

för att därefter pågå under en viss tid. Det kan t.ex. vara så att en lägenhet ska hyras ut under en termin till en student.

Även om man begränsar överklaganderätten på något av de sätt som har behandlats i det föregående får man därför räkna med att, när en prövning i ett enskilt fall ska ske i högre instans, risken är överhängande att andrahandshyresgästen drar sig ur eller att frågan om andrahandsupplåtelse av annat skäl faller. Därmed är risken stor att man inte heller av högre rätt får något svar i den aktuella principfrågan. Många gånger skulle antagligen en process i hovrätten innebära att den tilltänkta tiden för andrahandsupplåtelsen helt eller delvis skulle ha passerats innan avgörandet kom.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden lämnade i september 2007 i sitt betänkande *Upplåtelse i andra hand av den egna bostaden (SOU:2007:74)* sina förslag beträffande andrahandsupplåtelse. Den enda sakliga ändringen som föreslås av 40 § hyreslagen jämfört med nuvarande praxis är att en tillfällig längre utlandsvistelse ska kunna utgöra beaktansvärda skäl för andrahandsupplåtelse. Övriga förslag i denna del utgör kodifieringar av praxis. Förslagen påverkar därför inte våra överväganden om överklagandeförbudet.

Redan nu anförda omständigheter medför enligt vår mening att någon överklaganderätt inte bör införas för beslut angående andrahandsupplåtelse.

Byte

Även när det gäller byte finns det en överhängande risk för att förutsättningarna för bytet rycks undan vid ett överklagande. Erfarenhetsmässigt krävs ofta ett relativt snabbt avgörande för att inte byteskontrahenten ska dra sig ur.

En jämförelse kan göras med överlåtelser av bostadsrätt. Där försöker säljaren numera inte sällan, t.ex. genom avtalsklausuler, förhindra att förvärvaren går vidare till hyresnämnden, om bostadsrättsföreningen inte godtar förvärvaren som medlem. Det beror alltså på att säljaren inte godtar den tidsutdräkt en prövning i hyresnämnden innebär.

Kravet på skyndsamhet är sannolikt ännu större, om ett byte sker i flera led.

Det nu sagda utesluter en oinskränkt överklaganderätt. Vad man skulle kunna överväga är ett överklagandeförbud med ventil

i kombination med prövningstillstånd. Härigenom är det möjligt att begränsa överklaganderätten till principiellt intressanta fall. Risken är dock naturligtvis att det i slutändan inte blir någon prövning för att byteskontrahenten/byteskontrahenterna drar sig ur.

Men man måste också ifrågasätta om det är klokt att införa ett system med prövningstillstånd för en enda beslutstyp. I dag finns det inte något krav på prövningstillstånd i någon fråga inom hyresrätten som prövas av hyresnämnden som första instans. Och vi har inte föreslagit det för någon av de beslutstyper som i dag omfattas av överklagandeförbud.

I sammanhanget får man slutligen väga in att hyresnämndernas praxis vad gäller byte är förhållandevis enhetlig (se avsnitt 4.4.2). Det gör behovet av en överklaganderätt mindre än det annars skulle ha varit.

Vi anser sammantaget att det saknas tillräckliga skäl för att slopa överklagandeförbudet även i fråga om byte.

8 Förbudet mot dubbelupplåtelse

8.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi överväga om förbudet mot dubbelupplåtelse i 4 kap. 3 § bostadsrättslagen bör vara kvar och därvid särskilt belysa de juridiska och ekonomiska *konsekvenserna* av ett eventuellt borttagande av förbudet för bostadsrättsföreningar, hyresgäster samt kommunala och privata fastighetsägare.

Vi ska vidare analysera vilka *särregler* om bytes- och besittningsrätt som krävs, om förbudet slopas.

Vi ska också överväga eventuella fördelar med ett *partiellt upphävande* av förbudet, så att upplåtelse med bostadsrätt trots löpande hyresavtal endast får ske till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag.

Slutligen ska vi hålla oss informerade om Regeringskansliets beredning av frågan om införande av möjlighet att bilda s.k. *ägarlägenheter* och belysa i vilken utsträckning som syftet med att avskaffa förbudet mot dubbelupplåtelse skulle kunna uppnås genom införandet av en möjlighet att bilda sådana lägenheter.

8.2 Bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen m.m.

8.2.1 Förbudet mot dubbelupplåtelse

Enligt 4 kap. 3 § bostadsrättslagen får en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte upplåtas med bostadsrätt så länge ett hyresförhållande består. Från denna regel finns ett undantag. Lägenheten får upplåtas med bostadsrätt, såvida mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresförhållandet ska upphöra utan att hyresrätten överlåts till någon annan. Om en upplåtelse sker i strid med förbudet, är

den enligt 4 kap. 7 § bostadsrättslagen ogiltig. Detta är innebörden av det s.k. förbudet mot dubbelupplåtelse.

Förbudet skyddar de hyresgäster som vid ombildning av en hyresfastighet till en fastighet med bostadsrätt inte vill gå över till bostadsrätt. Till följd av förbudet kan bostadsrätt till en hyreslägenhet upplåtas endast till en hyresgäst som vill övergå till bostadsrätt. Å andra sidan kan förbudet försvåra för en bostadsrättsförening att köpa huset om inte alla hyresgäster vill förvärva bostadsrätten till sin lägenhet.

Förbudet bör ses mot bakgrund av hyreslagens bestämmelser om bytesrätt och besittningsskydd. Enligt 35 § andra stycket 4 hyreslagen har en hyresgäst inte någon bytesrätt, om lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med sådan rätt. Vidare har, enligt 46 § första stycket 6 a hyreslagen, hyresgästen inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresavtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt upplåtaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

Genom förbudet mot dubbelupplåtelse utesluts risken att en hyresgäst som inte vill förvärva bostadsrätt till sin lägenhet förlorar sin bytesrätt och får ett sämre besittningsskydd. Denna risk utesluts även för en efterföljande hyresgäst.

8.2.2 Ägarlägenheter

Enligt gällande rätt saknas möjlighet att inneha en enskild *bostadslägenhet* i flerbostadshus med direkt äganderätt (ägarlägenhet). Detta är en konsekvens av att äganderätt till fast egendom endast kan avse fastigheten i sin helhet eller en ideell andel och att en enskild bostadslägenhet inte kan utgöra en fastighet. Det sistnämnda framgår av 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen (1970:988). Enligt paragrafen får fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet bildas, nybildas eller ombildas endast ske om fastigheten, när denna är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

8.3 Frågans tidigare behandling

Förbudet mot dubbelupplåtelse i 4 kap. 3 § bostadsrättslagen har sin motsvarighet i en lagbestämmelse som infördes år 1981. Motivet till förbudet var att förhindra att en kvarboende hyresgästs rättsliga ställning försämras när en hyresrättsfastighet ombildas till bostadsrättsfastighet. De olägenheter förbudet kunde medföra i fråga om finansiering och upprättande av ekonomisk plan ansågs inte utgöra tillräckliga skäl mot ett införande av förbudet. Det ansågs inte heller vara motiverat att införa en bestämmelse om möjlighet att ge dispens från förbudet. Man ansåg bl.a. att det var svårt att definiera lämpliga normer för en dispensprövning. (Se prop. 1980/81:148 s. 5 ff.)

Det har vid senare överväganden inte bedömts lämpligt att upphäva förbudet. Man har anfört att ett upphävande av förbudet skulle kunna leda till oklarheter och rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter. Inte heller ett upphävande av förbudet i de fall upplåtelse sker till kommun eller ett kommunalt bostadsbolag har ansetts godtagbart. Detta har bl.a. motiverats med att det i så fall skulle behövas ett förbud för kommunen eller det kommunala bostadsbolaget att överlåta bostadsrätten. (Se Ds 1993:54 s. 5 ff. och prop. 1995/96:17 s. 26 f.)

Man har även övervägt att med behållande av förbudet underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Tanken var då att införa en ny typ av avtal som innebär att säljaren av huset kan förvärva en rätt att i framtiden få en bostadsrätt upplåten till sig (s.k. bostadsrättsoption). Enligt förslaget skulle det vara möjligt att förvärva en sådan option om hyresgästen inte ville förvärva bostadsrätten till den egna lägenheten eller inte hade rätt till medlemskap i föreningen. När hyresförhållandet upphörde utan att den överlåtits till någon annan skulle den kunna upplåtas med bostadsrätt. Den föreslagna konstruktionen fick ett övervägande kritiskt mottagande bland remissinstanserna och har inte lett till lagstiftning (jfr a. prop.).

Vad sedan gäller *ägarlägenheter* har det tidigare inte bedömts vara motiverat att införa någon lagstiftning som medger att enstaka bostadslägenheter blir ägarlägenheter. Då hänvisade regeringen bl.a. till att lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning nyligen hade trätt i kraft och att det fanns goda skäl att avvakta med förändringar till dess man fått en uppfattning om hur denna tillämpats (se prop. 2003/04:113 s. 30 ff.). Nu bereds emellertid frågan på

nytt inom Justitiedepartementet. Enligt vad som upplysts kan ett lagförslag beräknas vara klart under 2008.

8.4 Överväganden

Vår bedömning: Förbudet mot att upplåta bostadsrätt beträffande en lägenhet som är uthyrd – dvs. förbudet mot dubbelupplåtelse – bör behållas oförändrat.

8.4.1 Allmänt

Förbudet mot dubbelupplåtelse infördes, som framgick ovan, år 1981. Man gjorde då en avvägning som utmynnade i att hänsynen till kvarboende hyresgästers rättsliga ställning ansågs väga tyngre än de nackdelar ett förbud mot dubbelupplåtelse medförde i fråga om finansiering och upprättande av ekonomisk plan. Vid de överväganden som nu ska göras finns det därför anledning att särskilt redovisa de resonemang som ledde fram till att förbudet infördes (se prop. 1980/81:148 s. 5 ff. och Ds Bo 1980:3 s. 5 ff.).

Inledningsvis redovisar vi vissa tidigare överväganden om de juridiska konsekvenserna av ett slopande av förbudet. Därefter redogör vi för våra slutsatser i den frågan. Efter det belyser vi de ekonomiska konsekvenserna av ett slopande av förbudet. I de två följande avsnitten analyserar vi vilka särregler som behövs beträffande byte och besittningsrätt vid ett slopande av förbudet samt redovisar våra slutliga överväganden i frågan om förbudet bör upphävas helt. I ett avslutande avsnitt diskuterar vi ett partiellt upphävande av förbudet.

8.4.2 De juridiska konsekvenserna av ett slopande av förbudet enligt Bostadsrättskommittén

Ingen dubbelupplåtelse sker

Bostadsrättskommittén (se Ds Bo 1980:3 s. 5 ff.) bedömde att då gällande rätt inte var oklar när bostadsrätt hade upplåtits endast till de lägenheter som innehades av hyresgäster som ville övergå till bostadsrätt. De övriga hyresgästerna kom i så fall att stå i hyres-

förhållande till bostadsrättsföreningen. Dessa hade kvar både besittningsskydd och bytesrätt. Om föreningen ville upplösa hyresförhållandet, skulle hyresgästens besittningsskydd bedömas enligt 46 § första stycket 10 hyreslagen. Den punkten innebär att hyresgästens besittningsskydd bryts, om detta inte strider mot god sed i hyresförhållanden och inte annars är oskäligt mot hyresgästen. Om hyresgästen önskade byta sin lägenhet, hade denne – enligt kommittén – rätt till detta under de sedvanliga förutsättningar som gällde för byte enligt 35 § första stycket hyreslagen. Detsamma gällde för efterföljande hyresgäster.

Olika typfall vid dubbelupplåtelse

Enligt kommittén kunde emellertid problem uppstå om en uthyrd lägenhet hade upplåtits med bostadsrätt till någon annan än hyresgästen. Kommittén delade upp denna situation i två typfall. Det första fallet var att bostadsrätt hade upplåtits till lägenheten och nytt hyresavtal hade träffats mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren. Det andra fallet var att bostadsrätt hade upplåtits till lägenheten vid sidan av hyresrätten utan att hyresgästen träffat nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren.

Hyresavtal har träffats mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen

Vad gäller det *första fallet* – när hyresavtal har ingåtts mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen – angav kommittén att hyresgästen åtminstone enligt lagtextens ordalydelse i 46 § första stycket 6 a och 35 § andra stycket 4 hyreslagen fick finna sig i att han inte hade samma besittningsskydd som tidigare och att någon bytesrätt inte existerade. Kommittén påpekade dock att det var osäkert hur långt bestämmelserna i nyssnämnda lagrum egentligen sträckte sig i ett ombildningsfall. Mer om detta i det följande.

Hyresgästen hävdar att bostadsrättsföreningen är hyresvärd

I det *andra fallet* gjorde kommittén skillnad på två olika situationer. Den första situation kommittén tog upp var att hyresgästen hävdade, vid process eller annars, att bostadsrättsföreningen och inte bostadsrättshavaren var rätt hyresvärd. Här bedömdes att

hyresgästen mot bakgrund av rättsfallet RBD 4:79 hade rätt att hålla sig till bostadsrättsföreningen som hyresvärd och att rättsläget var detsamma som om bostadsrätt inte hade upplåtits till lägenheten.

I det angivna rättsfallet hade Bostadsdomstolen med stöd av 7 kap. 13 § första stycket jordabalken bedömt att ett hyresförhållande hade uppkommit mellan en bostadsrättsförening och en kvarboende hyresgäst när föreningen förvärvat fastigheten. Det förhållandet att föreningen även hade upplåtit bostadsrätt till hyresgästens lägenhet ansågs inte medföra någon ändring i detta förhållande. Enligt huvudregeln i nyssnämnda lagrum gäller upplåtelse som avser hyra även mot en ny ägare, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.

Domstol förklarar att bostadsrättshavaren är hyresvärd

Den andra situation kommittén tog upp var att en domstol eller en hyresnämnd efter process hade förklarat att bostadsrättshavaren var rätt hyresvärd. I denna situation bedömdes att det på samma sätt som i det första fallet, dvs. det fallet att en bostadsrätt hade upplåtits till lägenheten och nytt hyresavtal hade träffats mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren, var osäkert hur långt bestämmelserna i 46 § första stycket 6 a och 35 § andra stycket 4 hyreslagen egentligen sträckte sig.

Vad gäller de nyssnämnda lagrummen framhöll kommittén att dessa hade utformats på förslag av Lagrådet. Därvid syntes man enligt kommittén ha utgått från att den, till vilken bostadsrätt hade upplåtits i ombildningsfall, automatiskt inträdde som hyresvärd i förhållande till kvarboende hyresgäst och, med denna utgångspunkt och genom lagtextens formulering, avsett att bevara besittningsskyddet och bytesrätten fullt ut för dessa hyresgäster (se prop. 1977/78:175 s. 219 ff.).

Enligt kommittén hade det dock vid lagändringen inte beaktats att hyresgästen – i enlighet med rättsfallet RBD 4:79 – kunde bevara sitt besittningsskydd fullt ut genom att invända att bostadsrättshavaren inte enbart genom bostadsrättsupplåtelsen inträtt som hyresvärd visavi hyresgästen. Enligt kommittén syntes det vid lagändringen inte heller ha observerats att en domstol på annan grund än enbart själva bostadsrättsupplåtelsen kunde slå fast att ett hyresförhållande uppkommit mellan bostadsrättshavaren och den kvarboende hyresgästen.

Därvid hänvisade kommittén till rättsfallet RBD 13:76. I det rättsfallet hade konstaterats att rättsförhållandet mellan parterna rättskraftigt avgjorts av en tingsrätt. Domstolen hade funnit att hyresgästen, bl.a. genom att ha undertecknat ett tilläggsavtal på vilket bostadsrättshavaren angavs som hyresvärd, accepterat bostadsrättshavaren som hyresvärd.

Nu nämnda omständigheter medförde enligt kommittén att det var osäkert hur långt de ifrågavarande bestämmelserna egentligen sträckte sig i ombildningsfall. Avgörande för kommitténs bedömning synes alltså ha varit att man som grund för bestämmelserna hade haft andra utgångspunkter än vad som senare visat sig vara gällande rätt.

Förvärvaren av bostadsrätt inträder som hyresvärd

Härutöver påpekade kommittén att det, bortsett från de ovan behandlade typfallen, i praktiken förekom att den som förvärvade bostadsrätten till en uthyrd lägenhet inträdde som hyresvärd i föreningens ställe. Den kvarboende hyresgästen hade då samma bytesrätt och besittningsskydd som tidigare. Värdet av bytesrätten kunde dock vara ringa. Om ett nytt hyresavtal tecknades med den nye hyresgästen hade denne inte längre samma besittningsrätt och bytesrätten gick förlorad.

Var dubbelupplåtelse tillåten tidigare?

Kommittén diskuterade även frågan om dubbelupplåtelse enligt då gällande rätt var tillåten eller inte, dvs. vid en tidpunkt då något uttryckligt förbud ännu inte hade införts. Kommittén bedömde att då gällande rätt inte gav något entydigt svar på frågan om det över huvud taget var tillåtet att upplåta bostadsrätt till en redan uthyrd lägenhet. Kommittén synes ha grundat denna bedömning på uttalanden i doktrinen.

Det angavs sålunda att, enligt en mening, dubbelupplåtelse i förevarande fall stod i strid med 7 kap. 22 § jordabalken. Enligt huvudregeln i det stadgandet äger den av flera rättighetsupplåtelser som sker först företräde framför de andra, om rättigheterna inte utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra. Om hyresrättsupplåtelsen och bostadsrättsupplåtelsen inte kunde utövas

vid sidan av varandra skulle alltså hyresrättsupplåtelsen äga företräde i förevarande fall. Det påpekades dock att denna uppfattning vilade på en analog tillämpning av 7 kap. 22 § jordabalken, eftersom bostadsrätt enligt 4 § samma kapitel inte omfattas av jordabalkens bestämmelser om nyttjanderätter.

Härutöver angav kommittén att det även hade anförts att de rättigheter som ryms inom begreppet bostadsrätt i princip var oskiljaktiga. En bostadsrättsupplåtelse skulle alltså inte kunna ske utan att nyttjanderätten också ingick i upplåtelsen. Kommittén anmärkte dock att det fanns undantag från principen. I sammanhanget nämndes att nyttjanderätten enligt dåvarande 33 § bostadsrättslagen kunde förverkas utan att bostadsrättens ekonomiska värde omintetgjordes.

Slutsatserna i propositionen

I propositionen (se prop. 1980/81:148 s. 5 ff.) framhölls att de dåvarande bestämmelserna om kvarboende hyresgästers rättsställning var svårförståeliga. Man uppehöll sig i stort vid de typfall som ovan redovisats. Därvid angavs att hyresgästen förlorade bytesrätten och fick ett försvagat besittningsskydd, om denne tecknade ett nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren. Man bedömde att situationen för en kvarboende hyresgäst i hög grad var beroende av hans kännedom om bestämmelserna och hans förmåga att hävda sina intressen. Det gjordes inget uttalande om huruvida dubbelupplåtelse i förevarande fall över huvud taget var tillåtet.

8.4.3 Våra överväganden om de juridiska konsekvenserna

Enligt vår mening är i allt väsentligt den juridiska analys korrekt som redovisades i Bostadsrättskommitténs delbetänkande och regeringens proposition. När det gäller rättsläget och hyresgästens rättsliga ställning finns dock fler aspekter än de som har uppmärksamrats i tidigare lagstiftningsärenden. Det finns därför skäl att gå vidare i analysen av de juridiska konsekvenserna vid ett slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse.

Ett förhållande bör klargöras inför den fortsatta framställningen. Att ett nytt hyresavtal träffas kan innebära att ett nytt hyresförhållande uppstår men behöver inte göra det. När Bostadsrätts-

kommittén behandlade typfallet att nytt hyresavtal ingicks syftade den uppenbarligen på situationen att ett nytt hyresförhållande uppstår när avtalet ingås. När vi i det följande tar upp typfallet att hyresavtal ingås mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen syftar vi på samma situation, dvs. att ett nytt hyresförhållande uppstår.

Konsekvenserna när ett nytt hyresförhållande har uppstått

Hyresgästens rättsställning försvagas mest, om bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätt till en lägenhet som hyrs ut och *den kvarboende hyresgästen träffar nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren* så att ett nytt hyresförhållande uppstår. Som framhölls i propositionen kommer hyresgästen, på grund av ordalydelsena i 46 § första stycket 6 a och 35 § andra stycket 4 hyreslagen, att få ett försvagat besittningsskydd och förlora bytesrätten. Men även på andra sätt kommer hyresgästen att få en sämre rättsställning.

Således kommer hyresgästen, enligt 45 § första stycket 1 hyreslagen, utan särskild överenskommelse sakna besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd. Enligt 45 a § första stycket 2 samma lag kommer det även vara möjligt att avtala bort besittningsskyddet utan krav på godkännande av hyresnämnden.

En annan sak som kan framhållas i detta sammanhang är att hyresgästen kommer att riskera att förlora hyresrätten om bostadsrätten förverkas enligt 7 kap. 18 § bostadsrättslagen. Detta gäller även om orsaken till förverkandet enbart är att hänföra till bostadsrättshavaren. Hyresrättens bestånd kommer alltså i detta fall att delvis ligga utanför hyresgästens kontroll.

Hyresgästens möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand skulle också försämrats. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till andrahandsupplåtelsen, kan hyresnämnden enligt 40 § hyreslagen lämna tillstånd till det. För sådant tillstånd krävs dock bl.a. att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Enligt förarbetsuttalanden torde hyresvärden anses ha befogad anledning att vägra om det är fråga om en bostadsrättslägenhet (se prop. 1968:91 Bihang A s. 226).

Även om bostadsrättshavaren inte skulle ha något emot en andrahandsuthyrning från hyresgästens sida, behöver det inte innebära att en sådan uthyrning kan ske. Av 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen följer att bostadsrättshavaren – om denne inte är en

kommun eller landsting – måste ha samtycke till upplåtelsen av bostadsrättsföreningen eller tillstånd från hyresnämnden. Annars riskerar man att bostadsrätten förverkas.

Är bostadsrättshavaren hyresvärd i stället för fastighetsägaren kan hyresgästen inte heller få till stånd ett åtgärdsföreläggande enligt 16 § hyreslagen mot fastighetsägaren, dvs. i detta fall bostadsrättsföreningen. En talan mot fastighetsägaren förutsätter att denne är hyresvärd för hyresgästen (se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 119).

Det nu sagda kan få betydelse om det finns brister i husets gemensamma utrymmen, exempelvis trappuppgången. Hyresgästen har visserligen möjlighet att få till stånd ett åtgärdsföreläggande mot sin hyresvärd, dvs. bostadsrättshavaren. Denne kommer dock endast som medlem i bostadsrättsföreningen kunna verka för att bristen avhjälpas.

Härutöver kan framhållas att bestämmelserna i 18 a–h §§ hyreslagen om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten inte är tillämpliga, om bostadsrättshavaren är hyresvärd. Dessa bestämmelser gäller endast hyresförhållanden mellan en fastighetsägare och en förstahandshyresgäst (se prop. 1993/94:199 s. 97 och 1996/97:30 s. 89).

En hyresgäst som har en bostadsrättshavare som hyresvärd har alltså inget inflytande över bl.a. standardhöjande åtgärder som den förstnämnde eller bostadsrättsföreningen vill utföra. Detta kan vara betydelsefullt för hyresgästen då standardhöjande åtgärder som regel påverkar bruksvärdet och därmed hyran.

Om hyresavtalet avser en lägenhet som har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och den alltjämt är upplåten med bostadsrätt finns det vidare möjlighet att avtala bort reparationsrätten enligt 24 a § hyreslagen. Den rätt en vanlig hyresgäst har att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder kan således sättas ur spel om bostadsrättshavaren är hyresvärd.

Konsekvenserna om hyresförhållandet består

Det fallet att bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätt till en lägenhet som hyrs ut *utan att den kvarboende hyresgästen träffar hyresavtal med bostadsrättshavaren* – dvs. ett nytt hyresförhållande uppstår inte – ger något annorlunda konsekvenser.

Som framhållits tidigare torde hyresgästen kunna hålla sig till bostadsrättsföreningen, vilket innebär att hyresgästen inte kommer att drabbas av någon direkt förändring. Av bestämmelsen i 7 kap. 13 § första stycket jordabalken får anses följa att ett hyresförhållande i detta fall gäller mellan hyresgästen och bostadsrättsföreningen. Enligt lagrummet gäller upplåtelse som avser hyra mot den nye ägaren och här har ju bostadsrättsföreningen köpt fastigheten. Ett avgörande från Bostadsdomstolen (RBD nr 4:79) bekräftar, som tidigare nämnts, också detta synsätt.

En annan sak är att hyresgästen i det enskilda fallet kan anses ha accepterat bostadsrättshavaren som hyresvärd och att denne får inträda som motpart i det ursprungliga hyresavtalet. Hyresgästens rättställning torde i så fall försämrats till viss del; denne drabbas dock inte av lika stora nackdelar som om ett nytt hyresavtal hade tecknats med bostadsrättshavaren.

Av de ovan nämnda bestämmelserna torde närmare bestämt de i 24 a § andra stycket (möjligheten att avtala bort reparationsrätten), 46 § första stycket 6 a (det försvagade besittningsskyddet) och 35 § andra stycket 4 (undantaget från bytesrätten) hyreslagen inte vara tillämpliga i förevarande fall.

Det sistnämnda ska ses i belysning av att hyresgästen i detta fall sedan tidigare har hyresrätten till lägenheten och att det förhållandet att denne godtagit en bostadsrättshavare som hyresvärd inte i sig innebär att hyresrätten från början upplåtits av någon som hade den med bostadsrätt (se BD 151/1991 och SÖH 247/2000 samt Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 441 och 458).

Oavsett det nu sagda kan emellertid konstateras att frågan om hyresgästen godtagit bostadsrättshavaren som hyresvärd kan vara betydelsefull för den förstnämnde med tanke på bl.a. bestämmelserna i 18 a–h §§ hyreslagen om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Slutligen kan det inte uteslutas att en domstol eller hyresnämnd kan komma att anse att bostadsrättshavaren upplåtit hyresrätten trots att denne och hyresgästen inte tecknat något nytt hyresavtal. Ett nytt hyresförhållande kan vidare, som vi tidigare nämnt, uppkomma till följd av parternas handlande i övrigt. I den situationen är hyresgästen i samma ogynnsamma läge beträffande besittningsskydd m.m. som om denne hade tecknat ett nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren.

Förhållandet mellan de två nyttjanderätterna

Härutöver kan konstateras att rättsläget, om man endast tar bort förbudet mot dubbelupplåtelse, skulle bli osäkrare rent allmänt sett. Detta ska ses mot bakgrund av Bostadsrättskommitténs bedömning att då gällande rätt inte gav något entydigt svar på om det över huvud taget var tillåtet att upplåta bostadsrätt till en redan uthyrd lägenhet.

Skulle den situationen uppstå att en tidigare upplåten hyresrätt inte utan men kan användas vid sidan av bostadsrätten talar enligt vår mening mycket för en analog tillämpning av bestämmelsen i 7 kap. 22 § första stycket jordabalken. Bestämmelsen föreskriver att den av flera rättighetsupplåtelser som sker först äger företräde framför de andra, om rättigheterna inte utan förfång kan utövas vid sidan av varandra.

Det framstår således som fullt möjligt att, om förbudet tas bort, en domstol skulle kunna komma fram till att en senare upplåten bostadsrätt bör få ge vika för en tidigare upplåten hyresrätt. Vill man vara säker på att detta inte ska ske, krävs med andra ord en reglering avseende förhållandet mellan de två nyttjanderätterna.

Hur en sådan ska se ut är långt ifrån givet. En aspekt på saken är att en bostadsrätt inbegriper såväl rätten till en andel i bostadsrättsföreningens tillgångar som en därmed förenad nyttjanderätt till en viss lägenhet. Bostadsrättshavarens möjligheter att utöva sin nyttjanderätt och förvalta sin andel av tillgångarna skulle försvåras väsentligt om bostadsrättsföreningen blir att betrakta som hyresvärd. Exempelvis har endast hyresvärden enligt 26 § hyreslagen rätt att få tillträde till lägenheten. Detta talar således mot att göra det möjligt att upplåta bostadsrätt vid sidan av en tidigare upplåten hyresrätt.

Särskilt om bostadsrättsföreningen

Vad gäller bostadsrättsföreningarna kan vidare framhållas att deras ansvar för enskilda lägenheter skulle kunna bli väsentligt större än vad det är i dag, om dubbelupplåtelse tillåts. Om föreningen blir att betrakta som hyresvärd kan hyresgästen som ovan framgått göra gällande olika rättigheter mot den i egenskap av fastighetsägare.

Exempelvis kan en bostadsrättsförenings skyldighet att som hyresvärd avhjälpa brister i lägenheten bli problematisk med tanke på att lägenheten samtidigt representerar ett förmögensvärde för bostadsrättshavaren. Den sistnämndes intressen vad gäller lägenhetens underhåll kan här komma i konflikt med hyresgästens berättigade intressen som förstahandshyresgäst.

Förändrar ägarlägenheter förutsättningarna?

Enligt de besked vi har fått tar den pågående beredningen i Regeringskansliet av frågan om införande av en möjlighet att bilda ägarlägenheter av enstaka lägenheter för bostadsändamål (ett lagförslag beräknas bli klart under 2008) endast sikte på nyproducerade lägenheter. Det gällande förbudet mot dubbelupplåtelse avser i stället lägenheter som redan är upplåtna med hyresrätt.

Enligt vår bedömning påverkar därför inte ett införande av möjlighet att låta en enstaka bostadslägenhet bilda ägarlägenhet frågan om förbudet mot dubbelupplåtelse ska slopas eller inte.

8.4.4 De ekonomiska konsekvenserna av ett slopande av förbudet

Behovet av insatskapital

Inledningsvis kan framhållas att *Bostadsrättskommittén* bedömde att det främsta skälet för att upplåta bostadsrätt vid sidan av en befintlig hyresrätt var att det krävdes insatskapital även för de lägenheter i vilka hyresgästerna inte ville gå över till bostadsrätt. Om grundavgifter (numera insatser) inte betalades för dessa lägenheter, skulle de övriga hyresgästerna behöva betala högre grundavgifter. Ett alternativ var att bostadsrättsföreningen tog upp ytterligare lån i fastigheten.

I *propositionen* (1980/81:148 s. 7 f.) uttalades i fråga om finansieringen att svårigheter med ett förbud mot dubbelupplåtelse främst skulle uppkomma när endast en minoritet av hyresgästerna ville övergå till bostadsrätt. Att ombildning försvårades i dessa fall ansågs inte vara någon nackdel. Om en majoritet av hyresgästerna stödde en ombildning, bedömde man i *propositionen* att det borde vara möjligt att ordna finansieringen på annat sätt. Därvid hänvisades till de alternativ *Bostadsrättskommittén* hade angett.

Uttalandet i propositionen bör ses mot bakgrund av att de nuvarande bestämmelserna om ombildning infördes år 1982. Dessförinnan var det möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att ombilda en hyresfastighet utan att vare sig styrelseledamöterna eller övriga medlemmar var bosatta i fastigheten. Vidare kunde ombildning genomföras helt utan insyn av de boende.

Numera gäller emellertid som sagt ett krav på två tredjedels majoritet för beslut om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Eventuella svårigheter att finansiera en ombildning när endast en minoritet av hyresgästerna är för denna kan därför lämnas därhän.

Den fråga som därmed återstår är huruvida finansieringen – och därmed ombildningen – underlättas, om en ännu större andel av lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt än vad som följer av kravet i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen, dvs. två tredjedelar av hyresgästerna. Att ombildningen skulle underlättas av detta torde för övrigt vara det vanligaste argumentet för att upphäva förbudet mot dubbelupplåtelse.

Möjligheterna att finansiera köp av ett hus för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt torde allmänt sett ha förbättrats sedan förbudet mot dubbelupplåtelse infördes år 1981. Det förhållandet att alla hyresgäster i huset inte vill övergå från hyresrätt till bostadsrätt behöver inte i sig medföra att huset bedöms vara en sämre säkerhet för kredit än annars. Enligt vad som framkommit under utredningsarbetet är numera kassaflödesanalyser ett viktigt inslag i många bankers kreditprövning. Genom sådana analyser kan större hänsyn tas till vilka intäkter, exempelvis i form av hyresinbetalningar, föreningen kan komma att få.

Med hänvisning till det nyss anförda har de företrädare för kreditgivare som vi haft kontakt med lämnat samma besked; nämligen att en ännu större uppslutning än två tredjedelar av hyresgästerna sedan en tid regelmässigt *inte* gör någon skillnad för finansieringen. Samtidigt tillägger man vanligen att synsättet kan variera över tiden, t.ex. om ränteläget förändras.

Vår slutsats av det sagda är att man inte generellt sett kan hävda att finansieringen underlättas för att antalet lägenheter upplåtna med bostadsrätt blir större.

Behovet av ny ekonomisk plan

Ett annat skäl som *Bostadsrättskommittén* anförde mot förbudet mot dubbelupplåtelse var att den ekonomiska planen från början kunde upprättas på så sätt att samtliga lägenheter togs upp som bostadsrättslägenheter. Härigenom behövde planen inte omarbetas efterhand som ytterligare hyresgäster bestämde sig för att gå över till bostadsrätt. Grundavgifter (numera insatser) och årsavgifter kunde beräknas på ett säkrare sätt.

Vad gäller den ekonomiska planen konstaterade man i *propositionen* att det givetvis rent praktiskt var enklare för den som upprättade planen, om samtliga lägenheter redan från början hade upplåtits med bostadsrätt. Därutöver fördes ett utförligt resonemang av innebörden att olägenheterna trots allt var begränsade, om vissa lägenheter upplåts med bostadsrätt först vid en senare tidpunkt.

Denna fråga är emellertid överspelad. Numera framgår det nämligen av 3 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen att det förhållandet att en förening upplåter en lägenhet med bostadsrätt inte i sig medför att en ny ekonomisk plan måste upprättas. Och detta gäller oavsett om lägenheten eller viktiga uppgifter om lägenheten finns upptagen i den registrerade ekonomiska planen eller inte. Det krävs dock att det inte är fråga om upplåtelse av bostadsrätt som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. I så fall måste en ny ekonomisk plan upprättas. Det nu sagda torde innebära att enstaka upplåtelser alltid kan ske utan att en ny ekonomisk plan behöver upprättas (se Julius m.fl., *Bostadsrättslagen – En kommentar*, 2 uppl., 2005, s. 82 ff.).

Ett slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse skulle således inte förenkla systemet med ekonomiska planer.

8.4.5 Vilka särregler om bytes- och besittningsrätt behövs om förbudet slopas?

Inledande synpunkter

Som redovisats i avsnitt 8.4.3 skulle ett slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse innebära att en kvarboende hyresgästs rättsställning förändras på flera olika sätt. Frågan är emellertid nu, mot bakgrund av våra direktiv, endast vilka särregler om bytes- och besittningsrätt som krävs om förbudet utmönstras. Hyresgästen kan som sagts drabbas av ett svagare besittningsskydd enligt 45 § första

stycket 1 eller 46 § första stycket 6 a hyreslagen och undantas från bytesrätten enligt 35 § andra stycket 4 samma lag.

Enligt 35 § andra stycket 4 hyreslagen har en hyresgäst inte någon bytesrätt om lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med sådan rätt. Under de första två åren saknar hyresgäster, enligt 45 § första stycket 1 hyreslagen, besittningsskydd om lägenheten har upplåtits i andra hand. Vidare har – enligt 46 § första stycket 6 a hyreslagen – hyresgästen inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresavtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt upplåtaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

Det framstår som motiverat att tillförsäkra hyresgäster som vid ombildning av en hyresfastighet till en fastighet med bostadsrätt inte vill gå över till bostadsrätt samma besittningsskydd och bytesrätt som de haft tidigare. Detta gäller redan av det skälet att bostadsrättshavaren i det nu aktuella fallet aldrig har haft sin bostad i lägenheten. En särskild komplikation är att särreglerna egentligen behövs endast i de fall ett nytt hyresförhållande anses ha uppstått mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Det är svårt att göra denna avgränsning enkel och lättbegriplig.

Avgränsningen att bostadsrättshavaren har använt lägenheten som bostad är inte lämplig

Ett alternativ skulle kunna vara att förändra lagstiftningen så att det svagare besittningsskyddet och undantaget från bytesrätten endast gäller sådana fall där bostadsrättshavaren har använt lägenheten som sin bostad. En kvarboende hyresgäst som tecknar ett nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren skulle då ha kvar samma besittningsskydd och bytesrätt som denne haft tidigare.

Som Bostadsrättskommittén tidigare har anfört talar dock starka skäl mot ett sådant alternativ (se Ds Bo 1980:3 s. 44 f.). Lagreformen skulle till att börja med omfatta även andra fall än ombildningssituationen. Även andra hyresgäster än de som hyr bostadsrätter som tidigare inte har använts som bostad skulle få sin ställning stärkt.

Det finns vidare situationer när bostadsrättshavaren inte själv använder lägenheten som egen bostad, men där hyresgästen sakligt

sett bör ha samma ställning med avseende på besittningsskydd och bytesrätt som om bostadsrättshavaren hade gjort det. Det förekommer således alltjämt att kommuner köper bostadsrätter för uthyrning. Kommunerna använder denna boendelösning bl.a. för personer som inte själva kan skaffa sig en bostad. Det kan till exempel handla om personer som av olika skäl inte accepteras av hyresvärdarna eller som har vistats på behandlingshem eller någon institution eller om nyanlända flyktingfamiljer. Det finns med tanke på detta sakliga skäl för att tillerkänna kommunerna en lättnad vad gäller möjligheten att upplösa ett hyresförhållande och förhindra byte.

Lämpliga särregler

Enligt vår uppfattning bör därför en reglering ta sikte endast på ombildningssituationen men samtidigt skapa utrymme för att hänsyn kan tas till kommunernas särskilda behov. Regleringen skulle kunna utgöra särskilda bestämmelser i hyreslagen.

Av regleringen skulle således framgå att de aktuella lagrummen inte gäller i fråga om hyresrätt som innehas av hyresgäst som inte förvärvat bostadsrätt till den vid ombildning enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Motsvarande skulle gälla om en sådan hyresgäst överlåtit hyresrätten eller upplåtit den i andra hand. Undantag skulle gälla om bostadsrätten till lägenheten innehades av kommunen.

En nödvändig följdreglering

Vad gäller bytesrätten uppstår en särskild komplikation. I den nu behandlade situationen, att hyresgästen hyr av bostadsrättshavaren, är hyresgästen i förhållande till bostadsrättsföreningen, enligt bostadsrättslagen, att anse som andrahandshyresgäst. Enligt 7 kap. 10–11 §§ bostadsrättslagen krävs bostadsrättsföreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd i fråga om upplåtelse i andra hand av lägenheten. Här bortses från att kravet på samtycke inte gäller om en kommun eller ett landsting är bostadsrättshavare och lägenheten är avsedd för permanentboende.

Skulle man slopa det nuvarande undantaget från bytesrätten krävs också att den nyssnämnda regleringen i bostadsrättslagen ändras. I annat fall finns det risk för att bostadsrättsföreningen kan komma

att vägra lämna tillstånd till en ny andrahandsupplåtelse och därigenom förhindra att ett byte i praktiken kommer till stånd. Så blir det eftersom kriterierna för när föreningen enligt bostadsrättslagen kan vägra upplåtelse i andra hand inte är desamma som kriterierna för byte enligt hyreslagen. En grundläggande skillnad som därvid bör framhållas är att andrahandsupplåtelse, till skillnad från byte, är avsedd som en företeelse som ska pågå under en begränsad tid.

Lagregler krävs således inte bara för att tillförsäkra hyresgästen rätt till byte gentemot bostadsrättshavaren. Det krävs även lagregler som tillgodoser en sådan rätt mot bostadsrättsföreningen. En undantagsreglering behövs därför antagligen i bostadsrättslagen som innebär att hyresgästens ställning i nu aktuellt hänseende blir densamma som om han hyrt lägenheten direkt av bostadsrättsföreningen.

8.4.6 Förbudet mot dubbelupplåtelse bör inte upphävas

Vår analys av de *juridiska konsekvenserna* mynnade ut i att hyresgästens ställning, om man upphäver förbudet mot dubbelupplåtelse, försvagas på flera olika sätt. Hur mycket varierar dock något beroende på vilka dispositioner hyresgästen gör. Vill man förhindra denna försvagning krävs ett stort antal särregler.

Särskilt för situationen att ett nytt hyresförhållande uppstår mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen krävs ett stort antal särregler. Detta gäller således inte bara det som uppmärksammats i tidigare lagstiftningsärenden, dvs. besittnings- och bytesrätten, utan även t.ex. reglerna om andrahandsupplåtelse, åtgärdsföreläggande och förbättringsarbeten. Behovet av särregler är så pass stort att det närmast framstår som orealistiskt att införa ett regelsystem som gör att hyresgästens rättsställning förblir oförändrad.

Sannolikt behövs, vid ett upphävande, därutöver en reglering som klargör förhållandet mellan de två nyttjanderätterna. Slutligen kan konstateras att genomgången av vilka särregler som behövs beträffande bytes- och besittningsrätt visar att de reglerna skulle bli rätt komplicerade.

Vad gäller de *ekonomiska konsekvenserna* kan man inte generellt sett utgå från att ett hävande av förbudet skulle underlätta finansieringen av ombildningar. Man skulle inte heller på något sätt förenkla systemet med ekonomiska planer.

Vår slutsats är därför att några vägande skäl för att helt upphäva förbudet mot dubbelupplåtelse inte finns.

8.4.7 Bör förbudet mot dubbelupplåtelse upphävas partiellt?

Tidigare angivna för- och nackdelar

Med ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse menas här att undantag från förbudet ska tillåtas i de fall upplåtelse av bostadsrätt sker till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag.

Vid bedömningen av om det finns några fördelar med ett sådant partiellt upphävande kan noteras att Bostadsutskottet tidigare har pekat på att kravet på insatskapital från de boende som deltar i en ombildning skulle kunna begränsas samtidigt som hyresgästerna skulle kunna känna trygghet i vetskapen om att kommunen eller det kommunala bostadsbolaget även i framtiden kommer att vara deras hyresvärd (se bet. 1993/94:BoU21).

Härefter har å andra sidan den dåvarande regeringen bedömt att det inte är motiverat att föreslå någon ändring rörande förbudet mot dubbelupplåtelse. Därvid har framhållits att negativa effekter skulle uppstå oavsett om förbudet tas bort helt eller delvis. Kvarboende hyresgäster skulle få ett sämre besittningsskydd och förlora sin bytesrätt, om förbudet slopas för kommuner och kommunala bolag.

Alternativet att införa nya bestämmelser som förstärker besittningsskyddet och medger bytesrätt för sådana lägenheter som ombildats från hyresrätt till bostadsrätt och som fortfarande hyrs ut ansåg regeringen inte heller vara problemfritt. Ett sådant alternativ skulle, enligt regeringen, innebära att det fanns bostadsrättslägenheter med olika bytesrätt och besittningsskydd på marknaden. Detta skulle medföra en risk för oklarheter och missförstånd och kunna leda till rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter. Dessutom skulle man behöva ett nytt förbud för kommunen eller det kommunala bostadsbolaget att överlåta bostadsrätten för att skydda hyresgästernas rättsställning. (Se prop. 1995/96:17, s. 26 f.)

Kravet på insatskapital

Även när det gäller ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse har alltså argumentet använts att finansieringen underlättas. Som framgått tidigare behöver det förhållandet att inte samtliga hyresgäster vill övergå till bostadsrätt inte utgöra något problem från finansieringssynpunkt (se avsnitt 8.4.4). Att bostadsrättsföreningen skulle kunna få extra insatskapital från kommunen eller det kommunala bostadsbolaget behöver med andra ord inte ha någon betydelse för möjligheten att genomföra en ombildning. Inte heller frånvaron av dessa insatser leder med automatik till högre krav på insatser från dem som deltar i ombildningen.

Kommunens behov av lägenheter

Man kan fråga sig om det ur kommunens eller det kommunala bostadsbolagets synvinkel kan vara en fördel med ett partiellt upphävande av förbudet. Kommunerna skulle därigenom få bostadsrätt upplåten till en lägenhet som hyrs ut. Lägenheten kanske lämpar sig väl för personer med ett särskilt bostadsbehov samtidigt som bostadsrättsföreningen inte har något intresse av att agera som hyresvärd.

Kommunerna är emellertid redan i dag vana vid att agera på olika sätt för att tillgodose behovet av den här typen av lägenheter. I ett fall som det förevarande bör saken ofta kunna få en lika tillfredställande lösning genom att kommunen förvärvar bostadsrätten och sedan hyr ut lägenheten.

Är det en fördel att ha kommunen som hyresvärd?

Från tid till annan har hävdats att det för hyresgästen kan vara en fördel med ett partiellt upphävande av förbudet med tanke på att kommunala bostadsbolag generellt sett har en större vana att agera som hyresvärd än bostadsrättsföreningen. Situationen där bostadsrättsföreningen blir hyresvärd är naturligtvis många gånger inte problemfri. Det är sedan länge känt att kvarvarande hyresgäster upplever den nya situationen som problematisk. Hyresgästen upplever det som jobbigt att de tidigare grannarna blir hyresvärdar. Hyresgästen kan också uppleva t.ex. att föreningen inte är

intresserad av att vara hyresvärd. Från dessa utgångspunkter kan den tidigare hyresvärden framstå som ett bättre alternativ.

Den tidigare hyresvärden har säkert också många gånger en bredare erfarenhet av att vara hyresvärd. Men samtidigt måste beaktas att hyresvärden/kommunen i denna situation inte äger hela huset, vilket den normalt sett gör när den är hyresvärd. Både möjligheterna och intresset av en aktiv förvaltning av lägenheten riskerar därmed att bli sämre. När det gäller allmänna utrymmen saknas möjligheten helt att agera på annat sätt än som en av flera medlemmar i föreningen. Fördelarna blir på det sättet mer begränsade.

Kommunernas intresse och frågan om särbehandling

Vad som framkommit under utredningsarbetet tyder vidare på att intresset från kommuner och kommunala bostadsbolag att agera som hyresvärd på nu aktuellt sätt kan förväntas bli mycket begränsat. Det är ett rätt avgörande skäl mot ett partiellt upphävande.

Man kan också ifrågasätta lämpligheten i att särbehandla kommunala bostadsbolag på detta sätt. I flera andra sammanhang har i stället påtalats vikten av att allmännyttiga bostadsföretag behandlas på samma sätt som privata hyresvärdar. Utredningen om allmännyttans villkor behandlar i sitt betänkande EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38) bl.a. förhållandet mellan nationella regelverk inom bostadspolitik, särskilt inom hyresmarknadens område, och EG-rätten.

De tidigare angivna nackdelarna

Till detta kommer de i det föregående avsnittet nämnda nackdelarna. Som där anges kommer hyresgästen att få ett försämrat besittningsskydd och förlora sin bytesrätt om hyresgästen tecknar nytt hyreskontrakt med kommunen eller det kommunala bolaget. Denna nackdel skulle i och för sig kunna undvikas om det införs nya bestämmelser som förstärker besittningsskyddet och medger bytesrätt i den aktuella situationen. Ett sådant alternativ skulle dock ha som nackdel att regelverket blir svåröverskådligt, eftersom det skulle finnas bostadsrätter med olika bytesrätt och besittningsskydd. Dessutom skulle behovet av särregler vara mycket stort eftersom

behovet av sådana regler, som tidigare utvecklats, inte är begränsat till frågorna om besittningsskydd och bytesrätt. I ett sådant läge skulle förmodligen också kommunens intresse av att köpa bostadsrätt till en lägenhet som hyrs ut vara väsentligt mindre. Förutsättningarna för kommunen att under en längre tid kunna disponera lägenheten för särskilda kategorier av personer skulle ju då vara mycket osäkrare.

Vårt ställningstagande

Vi anser mot angiven bakgrund att det saknas övertygande skäl också för ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse.

9 Medlemskapet vid ombildning av hyresrätt

9.1 Vårt uppdrag

Enligt våra direktiv finns det i rättspraxis exempel på att hyresgäster i hus som ombildats till bostadsrätt inte haft kännedom om ombildningen trots att flera år passerat sedan förvärvet. Eftersom en bostadsrättsförening får vägra en hyresgäst inträde i föreningen om hyresgästen ansöker om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset, kan hyresgästen i en sådan situation helt utestängas från möjligheten att förvärva sin lägenhet.

Enligt direktiven ska vi överväga hur bostadsrättslagens bestämmelser om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kan ändras så att denna situation undviks, t.ex. genom att det i lagen införs ett uttryckligt krav på att samtliga hyresgäster i huset ska få del av den ekonomiska planen. Om vi lämnar förslag till författningsändringar, ska vi även överväga om ändringar bör göras i motsvarande bestämmelser i lagen om kooperativ hyresrätt.

9.2 Bestämmelserna i bostadsrättslagen och lagen om kooperativ hyresrätt

9.2.1 Bostadsrättslagen

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning får enligt 2 kap. 8 § bostadsrättslagen endast i vissa angivna situationer vägra en hyresgäst i huset medlemskap i föreningen. En sådan situation är att hyresgästen ansöker om medlemskap i bostadsrättsföreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset. Bestämmelsen får stor betydelse genom regleringen i 1 kap. 3 § bostadsrättslagen. Av den följer att den som

vägrats medlemskap inte kan få en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

Vad gäller de närmare bestämmelserna om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns dessa i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen.

En förutsättning för att en bostadsrättsförening ska kunna förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är att föreningen beslutat om detta på en föreningsstämma. För att beslutet ska vara giltigt krävs att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Ett ytterligare krav är att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen och, såvitt avser bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten.

Det krävs vidare att en ekonomisk plan enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen och ett besiktningsprotokoll som visar husets skick hålls tillgängliga för hyresgästerna innan beslutet fattas.

Ett beslut om förvärv som är i strid med det nu sagda är ogiltigt. Inskrivningsmyndigheten ska beakta ogiltighetspåföljden när bostadsrättsföreningen söker lagfart på sitt förvärv.

Vad gäller föreningsstämman finns särskilt föreskrivet att protokollet från denna ska innehålla uppgift om hur rösterna beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset. Härigenom har även andra än medlemmarna i bostadsrättsföreningen rätt att få del av stämmoprotokollet.

9.2.2 Lagen om kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt kan användas för upplåtelse av bostadslägenheter. Hyresvärden ska vara en kooperativ hyresrättsförening och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Upplåtelseformen har likheter med både hyra och bostadsrätt.

Beträffande själva nyttjanderätten gäller i första hand hyreslagens reglering. Det finns dock centrala avvikelser från den regleringen. Exempelvis gäller inte hyreslagens regler om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Föreningen kan dessutom ta ut en särskild upplåtelseinsats i samband med lägenhetsupplåtelsen. Hyresgästen kan dock inte sälja den kooperativa hyresrätten. Denne får i stället tillbaka insatsen vid avflyttning.

En kooperativ hyresrättsförening kan vara av två slag. Antingen äger föreningen det hus i vilket lägenheterna finns (ägarmodellen) eller hyr föreningen huset av fastighetsägaren (hyresmodellen).

I 4 och 5 kap. lagen om kooperativ hyresrätt regleras villkoren för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt. I stora delar gäller detsamma som vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. När det gäller hyresmodellen finns det dock ingen motsvarighet till de krav på ekonomisk plan och besiktningsprotokoll som gäller vid ombildning enligt bostadsrättslagen.

Till skillnad mot vad som gäller i fråga om bostadsrätter kan vidare (med vissa undantag som här saknar intresse) en kooperativ hyresrättsförening inte vägra en befintlig hyresgäst medlemskap. En förening som ombildat enligt ägarmodellen kan, enligt 4 kap. 6 § lagen om kooperativ hyresrätt, emellertid, vägra att upplåta kooperativ hyresrätt till en hyresgäst som har ansökt om medlemskap senare än ett år efter att föreningen köpte huset. Av 5 kap. 3 § samma lag följer att motsvarande gäller för en förening som ombildat enligt hyresmodellen.

9.3 Frågans tidigare behandling

Nuvarande bestämmelser i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen överensstämmer i stora delar med ombildningsbestämmelserna i den tidigare gällande bostadsrättslagen (1971:479). Dessa bestämmelser infördes år 1982 och syftade till att bl.a. öka de boendes inflytande. Bakgrunden till regleringen var att det dessförinnan hade varit möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att ombilda en hyresfastighet utan att vare sig styrelseledamöterna eller övriga medlemmar var bosatta i fastigheten samt att en ombildning kunde genomföras helt utan insyn av de boende (se prop. 1981/82:169 s. 27 f.).

Bestämmelsen i 2 kap. 8 § bostadsrättslagen, om en bostadsrättsförenings rätt att vägra en hyresgäst medlemskap i föreningen när ansökan görs mer än ett år efter förvärvet, infördes år 1991. Regeln motiverade man med att det behövdes en bestämd tidsgräns för rätten till medlemskap. Det ansågs ligga i föreningens intresse att de hyresgäster som av olika anledningar inte hade gått med i föreningen redan före fastighetsförvärvet skulle bestämma sig så snart som möjligt, om de ville bli medlemmar eller stå utanför föreningen. I praktiken hade det visat sig inte vara ovanligt med tvister

mellan föreningen och dess hyresgäster där tvistefrågan bl.a. hade varit vid vilken tidpunkt rätten till medlemskap under ombildningen utslöknade (se prop. 1990/91:92 s. 73).

Ombildningsbestämmelserna i lagen om kooperativ hyresrätt infördes samtidigt med att hela lagen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft år 2002. Som skäl för dessa bestämmelser framhölls bl.a. intresset av att öka boendeflytandet och att det var önskvärt att underlätta för en kooperativ hyresrättsförening att ta över ett helt hus även i de fall då någon eller några hyresgäster inte ville gå med i föreningen (se prop. 2001/02:62 s. 110 ff. och 113 ff.).

9.4 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Vid ombildning av hyresrätt till *bostadsrätt* ska bostadsrättsföreningen lämna en underrättelse till de hyresgäster i huset som inte är medlemmar i föreningen. Underrättelsen ska innehålla en upplysning om att föreningen har beslutat om att förvärva huset. Vidare ska underrättelsen ge information om ettårsfristen. Ettårsfristen ska börja löpa när föreningen har lämnat underrättelsen och förvärvat huset.

Om bostadsrättsföreningen skickat meddelandet i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress ska den anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Vår bedömning: Reglerna för ombildning av hyresrätt till *kooperativ hyresrätt* bör inte ändras på något motsvarande sätt.

9.4.1 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Allmänna utgångspunkter

Som anförs i direktiven är det otillfredsställande att en hyresgäst utestängs från möjligheten att förvärva sin lägenhet, om det beror på att hyresgästen helt saknat kännedom om att det pågått ett ombildningsförfarande i huset. Att det skulle kunna bli så har man naturligtvis inte räknat med när ettårsfristen infördes i 2 kap. 8 § andra stycket 2 bostadsrättslagen. Denna brist bör därför avhjälpas.

En ändring av regleringen bör dock ske med utgångspunkt i att en bostadsrättsförening har ett legitimt intresse av att kunna

genomföra en ombildning så snabbt som möjligt. Det är också, såvitt framkommit under utredningsarbetet, mycket sällsynt att en hyresgäst får vetskap om bostadsrättsföreningens köp av fastigheten senare än ett år efter förvärvet. Det finns en naturlig förklaring till att det är så. Föreningen har nämligen regelmässigt ett intresse av att försöka få med så många hyresgäster som möjligt, eftersom detta på olika sätt underlättar ombildningen. Detta måste beaktas när olika lösningar övervägs.

En underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen

Det finns olika alternativ som kan diskuteras när det gäller frågan hur man kan undvika att en hyresgäst blir utestängd från möjligheten att få sin lägenhet upplåten med bostadsrätt på grund av att hyresgästen fått vetskap om bostadsrättsföreningens köp av huset senare än ett år efter köpet.

Som anges i direktiven är ett alternativ att införa ett uttryckligt krav på att samtliga hyresgäster i huset ska ha fått del av den ekonomiska planen. I 1 § bostadsrättsförordningen (1991:630) finns en detaljerad reglering om vad en sådan plan ska innehålla för uppgifter. En ekonomisk plan är ett omfattande dokument med en mängd uppgifter, bl.a. en beskrivning av fastigheten, finansieringsplan, ekonomisk prognos och känslighetsanalys. En stor del av dessa uppgifter är onödiga för att uppnå det nu föreliggande syftet, dvs. att göra hyresgästen uppmärksam på att en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är aktuell. Det är naturligtvis också relativt kostsamt och tidsödande att distribuera ett så omfattande material som den ekonomiska planen ofta är. Redan med tanke på detta finns det anledning att överväga andra alternativ.

Ett sådant alternativ kan vara att införa en ordning som innebär att hyresgästen kan få tiden att ansöka om medlemskap förlängd när extraordinära skäl föreligger. Hyresgästen skulle i så fall kunna ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till inträde i bostadsrättsföreningen trots att ettårsfristen löpt ut. För bifall till ansökan skulle krävas att hyresgästen påvisar att han har haft giltig ursäkt att inte ansöka om medlemskap inom ettårsfristen.

Fördelen med detta alternativ är att det inte innebär något extra administrativt arbete för bostadsrättsföreningen. Det är också väl anpassat till det förhållandet att det är sällan förekommande att en

hyresgäst får vetskap om bostadsrättsföreningens köp av fastigheten senare än ett år efter förvärvet.

En nackdel är dock att det kan bli svårt för hyresgästen att i efterhand visa att hans underlåtenhet att ansöka om medlemskap under ett års tid varit ursäktlig.

Att tillämpa allmänna regler om laga förfall är olämpligt. Dessa tar främst sikte på att man inte kunnat fullgöra något på grund av avbrott i den allmänna samfärdseln, sjukdom eller annan omständighet som man inte bort förutse.

En reglering skulle därför få utformas så att tiden kan förlängas om hyresgästen visar att det föreligger ”särskilda skäl”, ”synnerliga skäl” eller något liknande. Lösningen skulle därmed innebära en risk för att hyresgäster på grund av bevisvärigheter kan komma att drabbas av rättsförluster.

En annan nackdel är att man inte råder bot på det grundläggande problemet att hyresgästen under själva ombildningsskedet saknar kännedom om ombildningen och att man i stället på ett sent stadium tar i tu med frågan. Detta är olustigt för båda parter. Ska sedan parterna processa i flera instanser tar det ytterligare tid.

Sett utifrån detta talar övervägande skäl för ett alternativ som innebär att bostadsrättsföreningen ska underrätta de hyresgäster i huset som inte är medlemmar i föreningen om att den har beslutat om förvärv av huset och om innebörden av ettårsfristen. Ettårsfristen bör gentemot en icke föreningsmedlem börja löpa först sedan underrättelsen lämnats till denne och föreningen förvärvat huset. Då en förutsättning för att tidsfristen ska börja löpa är att föreningen har förvärvat huset, undviker man risken att fristen löpt ut redan före förvärvet.

Den ifrågavarande underrättelseskyldigheten får anses vara en mer praktisk lösning än ett krav på överlämnande av den ekonomiska planen. Med denna lösning ges föreningen en möjlighet att välja om underrättelsen ska vara muntlig eller skriftlig. En annan sak är att den sistnämnda formen i många fall, särskilt om föreningen saknar närmare kännedom om hyresgästen i fråga, är att föredra från bevis synpunkt (se nedan).

Oavsett vilken form för underrättelsen som föreningen väljer, finns det givetvis inget hinder mot att den ekonomiska planen överlämnas i samband med informationen. Detsamma gäller besiktningsprotokollet som visar husets skick liksom närmare upplysningar om själva föreningsstämman.

Då ettårsfristen ska börja löpa först efter det att föreningen förvärvat huset samt hyresgästen fått underrättelse om föreningens beslut att förvärva huset och om innebörden av fristen, skapas vidare ett ändamålsenligt incitament för bostadsrättsföreningen att efterfölja sin underrättelseskyldighet. Som vi återkommer till senare behöver kravet på att underrättelsen ska lämnas efter beslutet om förvärv av huset inte heller innebära att ombildningsförfarandet onödigt fördröjs.

Den kritiken kan riktas mot lösningen att bostadsrättsföreningen tvingas att underrätta alla icke medlemmar trots att det är mycket sällsynt att en hyresgäst saknar kännedom om ombildningen. Men i den till utredningen knutna referensgruppen har det funnits representanter för organisationer som sammantaget representerar en stor andel av landets bostadsrättsföreningar. Och de har företrätt åsikten att en underrättelseskyldighet som den nu diskuterade innebär ett närmast försumbart merarbete i ett ombildningsförfarande. De har tillagt att man dessutom redan i dag på olika sätt försöker nå de hyresgäster som inte är medlemmar. Vår bedömning är därför att denna invändning mot förslaget väger förhållandevis lätt.

Vi föreslår på grund av det anförda att 2 kap. 8 § andra stycket 2 bostadsrättslagen ska kompletteras med en ny bestämmelse. I enlighet med vad som sagts ska bostadsrättsföreningen underrätta de hyresgäster i huset som inte är medlemmar i föreningen om att den har beslutat att förvärva huset och om innebörden av ettårsfristen. Föreningen kan därmed lämna underrättelsen först sedan den fattat sitt beslut om att förvärva huset. Ettårsfristen börjar sedan löpa när föreningen har både underrättat hyresgästen i fråga och förvärvat huset.

Överlämnandet av underrättelsen

Som framgått ovan bör underrättelsen kunna överlämnas såväl skriftligen som muntligen. Redan med tanke på detta framstår det inte som lämpligt att införa ett krav på delgivning av underrättelsen. Ett delgivningskrav innebär också ett förhållandevis tungt administrativt extraarbete för bostadsrättsföreningarna.

Ett alternativ är att ändra regleringen i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen så att meddelandet ska anses avlämnat när det skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress. Om bostadsrätts-

föreningen skickat meddelandet på sådant sätt ska den anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

En sådan ordning innebär givetvis inte en hundra procentig garanti för att hyresgästen får kännedom om ombildningen. Den förutsätter att en hyresgäst som t.ex. är utomlands en längre tid har ordnat sin postgång. Detta får emellertid vägas mot de svårigheter ett delgivningskrav skulle innebära för föreningen. Ett sådant krav skulle dessutom ge upphov till kostnader som ytterst skulle drabba hyresgästerna i huset.

En lösning som innebär att föreningen har fullgjort sina skyldigheter när underrättelsen har skickats i ett rekommenderat brev anser vi därför vara en rimlig avvägning mellan de motstående intressen som finns. Den innebär också att underrättelsekravet inte gör att ombildningsförfarandet onödigt fördröjs. Föreningen kan, om den vill, skicka underrättelsen direkt efter det att beslutet har fattats.

Vi föreslår därför att regleringen i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen ändras så att även en sådan underrättelse som nu behandlats omfattas av lagrummets tillämpningsområde.

9.4.2 Ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt

Enligt våra direktiv återstår därmed att överväga om motsvarande ändringar bör göras i reglerna om ombildning av hyresrätt till *kooperativ hyresrätt*.

Som anförts tidigare kan en kooperativ hyresrättsförening vägra att upplåta en lägenhet med kooperativ hyresrätt om hyresgästen ansökt om medlemskap senare än ett år efter föreningens förvärv av huset (ägarmodellen). Motsvarande gäller vid ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter (hyresmodellen). Bestämmelserna finns i 4 kap. 6 § och 5 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt.

En kooperativ hyresrätt har likheter med både hyresrätt och bostadsrätt. Således gäller bestämmelserna i hyreslagen som utgångspunkt även för kooperativ hyresrätt. En kooperativ hyresgäst har dock en större handlingsfrihet än vad en vanlig hyresgäst har. Här kan framhållas att en kooperativ hyresgäst har lika stor handlingsfrihet som en bostadsrättsinnehavare vad gäller lägenhetens användning. Den större handlingsfriheten talar för att det kan vara

betydelsefullt för den enskilde hyresgästen att kunna få sin hyresrätt ombildad till kooperativ hyresrätt.

Å andra sidan får den som överlåter en kooperativ hyresrätt inte ta ut någon ersättning för den. En sådan hyresrätt kan inte heller användas som kreditobjekt. Beträffande bostadsrätter gäller där-
emot det motsatta förhållandet. En hyresgäst som fråntas möjlig-
heten att förvärva bostadsrätt till sin hyresrätt kan alltså ur ekono-
misk synvinkel drabbas betydligt hårdare än om det gäller koopera-
tiv hyresrätt.

Här bör även understrykas att ettårsfristen i bostadsrättslagen ger rätt att vägra medlemskap i bostadsrättsföreningen. Motsvarande frist i lagen om kooperativ hyresrätt ger endast rätt att vägra upplåtelse av en lägenhet med kooperativ hyresrätt. En hyresgäst kan vara medlem i en kooperativ hyresrättsförening oavsett om sådan upplåtelse av lägenheten vägrats.

Det nyss sagda innebär också att en eventuell ändring i nu aktuella regler inte kan motiveras med att reglerna för bostadsrätter och kooperativ hyresrätt därmed blir överensstämmande. Ettårsfristen för bostadsrätter är ju knuten till medlemskapsfrågan, vilken den alltså inte är beträffande kooperativ hyresrätt.

Såvitt vi känner till har den reglering som finns för kooperativ hyresrätt inte heller gett upphov till något problem i praktiken. En ändring skulle således sakna praktisk betydelse.

Vi anser mot angiven bakgrund att det inte är motiverat att i nu aktuellt avseende ändra reglerna om ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt.

10 Underrättelse till socialnämnden som rör bostadsrätt

10.1 Vårt uppdrag

Enligt direktiven ska vi överväga om systemet med underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet eller betalningsföreningar bör finnas kvar i bostadsrättslagen (1991:614).

Om vi bedömer att systemet bör finnas kvar, och dessutom lämnar förslag till författningsändringar vad gäller underrättelse till hyresgästen om möjlighet att vidta rättelse inom viss tid och underrättelse till socialnämnden om uppsägningen (se kapitel 5), ska vi även överväga om motsvarande ändringar bör göras i bostadsrättslagen såvitt avser uppsägning på grund av upprepade försommelser med betalning av årsavgiften.

10.2 Bostadsrättslagens bestämmelser

10.2.1 Allmänt om uppsägning av bostadsrättshavaren till avflyttning

I 7 kap. bostadsrättslagen regleras under vilka förutsättningar nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan komma att upphöra. I bostadsrättslagen saknas motsvarighet till hyreslagens bestämmelser i 46 § om att hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet kan brytas på särskilt angivna villkor. Detta beror på att upplåtelse av en bostadsrättslägenhet enligt 1 kap. 4 § är evig, dvs. utan tidsbegränsning.

I likhet med vad som gäller enligt hyreslagen kan emellertid nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet förverkas under vissa förutsättningar. Bostadsrättsföreningen är berättigad att säga upp

bostadsrättshavaren till avflyttning om nyttjanderätten till bostadsrättslägenheten är förverkad.

I 7 kap. 18 § bostadsrättslagen anges de olika grunderna för förverkande. Totalt rör det sig om nio olika grunder, varav två tar sikte på störningar i boendet respektive dröjsmål med betalning av årsavgiften. Allmänt kan sägas att regleringen i dessa avseenden i allt väsentligt överensstämmer med vad som gäller för hyresrätt på motsvarande områden.

Twister kan anhängiggöras vid Kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning eller vid tingrätt enligt rättegångsbalkens regler.

10.2.2 Störningar i boendet och betalningsförseningar

Vad gäller *störningar i boendet* krävs det, enligt 7 kap. 20 § bostadsrättslagen, att bostadsrättshavaren låtit bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål och att bostadsrättsföreningen underrättat socialnämnden för att uppsägning ska få ske. Undantag gäller om det är fråga om särskilt allvarliga störningar. I så fall får uppsägning ske även utan föregående tillsägelse och underrättelse. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Beträffande *dröjsmål med betalning av årsavgiften* krävs att bostadsrättshavaren, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med betalningen mer än en vecka efter förfallodagen för att nyttjanderätten ska vara förverkad. Skulle den å andra sidan ha blivit förverkad får bostadsrättshavaren, enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen, inte skiljas från en bostadslägenhet om årsavgiften betalas inom en återvinningsfrist på tre veckor. Fristen börjar löpa när bostadsrättsföreningen underrättat bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna sänts till socialnämnden i den kommun där lägenheten finns.

En särskild undantagsbestämmelse finns även beträffande bostadsrätter för den situationen att bostadsrättshavaren varit förhindrad att betala årsavgiften inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet. Härutöver gäller i båda fallen att nyttjanderätten enligt 7 kap. 19 § bostadsrättslagen inte är förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Av 7 kap. 21 § bostadsrättslagen följer vidare att bostadsrättshavaren inte i något av fallen får skiljas från

lägenheten om rättelse skett före uppsägningen. Det sistnämnda gäller dock inte om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet.

En hyresgäst som vid upprepade tillfällen betalar hyran för sent kan förlora sitt besittningsskydd (se avsnitt 5.2). Även för en bostadsrättshavare kan upprepade betalningsförseningar av årsavgiften få konsekvenser. Denne kan nämligen förlora sin rätt till återvinning enligt 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen. Förutsättningen är att bostadsrättshavaren genom dröjsmål har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Den praxis som vuxit fram i förlängningstvister avseende hyresrätter ska härvidlag vara vägledande. I nu aktuell situation är föreningen inte skyldig att lämna något meddelande till socialnämnden.

Ett meddelande till socialnämnden om störningar i boendet eller betalningsförseningar anses enligt 7 kap. 32 § bostadsrättslagen avlämnat när det avsänts i rekommenderat brev. På motsvarande sätt som för hyresförhållanden har regeringen genom förordningen (2003:67) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen fastställt formulär till underrättelse och meddelanden. I förordningen föreskrivs även att domstol eller Kronofogdemyndigheten i vissa fall ska se till att bostadsrättshavaren får del av underrättelsen.

10.3 Frågans tidigare behandling

10.3.1 Underrättelse till socialnämnden

Bestämmelserna i 7 kap. 20 och 23 §§ bostadsrättslagen om underrättelse till socialnämnden infördes år 2004. I fråga om *störningar i boendet* anfördes som skäl att en underrättelseskyldighet kunde ge kommunerna ökade möjligheter att sätta in stödinsatser i tid och därmed förhindra avhysning. Vidare angavs att inget hade framkommit som tydde på att förverkande av bostadsrätt var särskilt vanligt förekommande. Bedömningen var att ett system med underrättelse till socialnämnden endast skulle medföra en mycket begränsad ökning av bostadsrättsföreningens åligganden vid uppsägning av en bostadsrättshavare.

När det gäller *dröjsmål med* betalning av *hyran* framhölls att det fanns bostadsrätter med ett mycket begränsat ekonomiskt värde

som såtillvida liknade hyresrätter. Det påpekades även att socialnämnden, vid förverkande av en bostadsrätt med ett betydande ekonomiskt värde, kunde vidta andra åtgärder än att verka för att bostadsrättshavaren fick bo kvar, t.ex. ordna med en ny bostad. Som skäl angavs också att det var naturligt att den ordning som gällde i detta fall liknade den som gällde vid störningar i boendet (se prop. 2003/04:94 s. 8 ff. och 11 ff.).

Reformen bör ses mot bakgrund av att riksdagen i ett tidigare lagstiftningsärende hade tillkännagett att det borde införas en underrättelseskyldighet i båda fallen. Därvid anfördes bl.a. att en bostadsrättsförening likt andra samhällsaktörer hade ett socialt och samhälleligt ansvar för sina medlemmar och att det var lämpligt att detta kom till uttryck i form av kontakter eller annat samarbete med bl.a. sociala myndigheter (se bet. 2002/03:BoU2 s. 14 f. och 18).

Riksdagens tillkännagivande var en reaktion på regeringens dåvarande bedömning att underrättelse till socialnämnden inte var motiverad i något av fallen. Vid den bedömningen framhöll regeringen att det beträffande störningar i boendet skulle kunna uppfattas som känsligt för styrelsen i en bostadsrättsförening att vara skyldig att anmäla en granne och föreningsmedlem till socialnämnden. Vidare anfördes att systemet med meddelande till socialnämnden i praktiken inte hade fungerat särskilt bra på hyresrättens område.

I fråga om betalningsförseningar framhöll regeringen att det fanns avsevärt mindre möjligheter att hjälpa den som har en bostadsrätt än den som har en hyresrätt. Ekonomisk hjälp att behålla en bostadsrätt torde knappast bli aktuellt annat än om det rörde sig om ett helt temporärt betalningsproblem eller möjligen om bostadsrätten helt saknade förmögenhetsvärde. Det anfördes att regelsystemet i normalfallet innebar att bostadsrätten skulle avyttras.

Man påpekade också att bostadsrätter låg närmare ett ägande av fast egendom än vad hyresrätter gjorde. Det framhölls att kreditinstituten inte behövde skicka meddelanden till socialnämnden. Den som inte kunde betala årsavgiften hade sannolikt också problem med att betala sina lån. Därmed kunde lägenheten även komma att avyttras efter agerande av kreditgivaren. (Se prop. 2002/03:12, s. 65 f. och 81 f.)

Regeringens dåvarande bedömning stämde delvis överens med Bostadsrättsutredningens slutsatser i slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2). I slutbetänkandet föreslogs en meddelandeskyldighet till socialnämnden vid störningar i boendet men inte vid försenad betalning av årsavgiften.

Utredningen hade inhämtat erfarenheter av systemet med meddelande till socialnämnden beträffande hyresrätter från bl.a. Socialstyrelsen. Det konstaterades att kommunernas aktivitet efter ett meddelande varierade kraftigt. I vissa kommuner gjordes en skillnad mellan personer som tidigare var kända och sådana som inte var det. För kända personer bokade man tid för möte, medan de andra fick ett brev. I andra kommuner skickade man endast ett brev till hyresgästen. Hörde denne inte av sig hände inte mer. Det förekom att folk som fick brev från socialnämnden blev arga och kände sig kränkta. Det fanns även kommuner där systemet inte var känt.

Beträffande störningar i boendet framhöll utredningen att socialnämnden kunde göra en positiv insats i fall då det behövdes. Bland de störande föreföll enligt utredningen en förhållandevis stor grupp vara sådana som kunde anses hjälpbehövande. I fråga om dröjsmål med betalning av årsavgiften anförde utredningen i huvudsak de skäl som regeringen sedermera tog upp i propositionen.

10.3.2 Undantaget från rätten till återvinning

Bestämmelsen i 7 kap. 23 § bostadsrättslagen om att upprepade betalningsförsumningar kan utesluta rätt till återvinning infördes år 2003.

Som skäl för den lagreformen angavs bl.a. att en bostadsrätts-havare dittills inte hade riskerat att förlora sin bostad vid upprepade betalningsförsumningar så länge betalning skedde inom återvinningsfristen, medan en hyresgäst i motsvarande situation riskerade att förlora den normala rätten till förlängning av hyresavtalet. Upprepade betalningsförsumningar utgjorde enligt de centrala bostadsrättsorganisationerna ett problem. Det framhölls att det var illojalt gentemot de andra bostadsrättshavarna i föreningen att vid upprepade tillfällen betala årsavgiften för sent. Det innebar dessutom ofta extra administrativt arbete för föreningen. Även om avgiften slutligen betalades ansågs det därför finnas principiella skäl att se allvarligt på företeelsen. (Se prop. 2002/03:12 s. 75 ff.)

10.3.3 2004 års lagstiftningsärende

Det kan tilläggas att det undantag från skyldigheten att lämna meddelande till socialnämnden som finns beträffande upprepade betalningsförsumningar och särskilt allvarliga störningar i boendet var

föremål för diskussion vid lagreformen år 2004. Undantaget ansågs då inte stå i strid med FN:s konvention om barnens rättigheter (barnkonventionen). Enligt artikel 27 barnkonventionen ska konventionsstaterna vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet och ska vid behov bland annat tillhandahålla materiellt bistånd, särskilt i fråga om mat, kläder och bostäder.

I fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet framhölls att kommunen gavs goda möjligheter att agera för att ta tillvara barnens rätt om en kopia av uppsägningen skickades till socialnämnden. Beträffande upprepade betalningsförseningar ansågs hänsynen till barnens rätt kunna tas tillvara vid den intresseavvägning som ska göras inom ramen för domstolens skälighetsbedömning av frågan om förverkande. Det angavs även att ett meddelande till socialnämnden i detta fall inte fyllde samma funktion som den annars gjorde, eftersom rätten till återvinning var förlorad.

Härutöver påpekades att Kronofogdemyndigheten enligt 16 kap. 2 § utsökningsförordningen ska underrätta socialnämnden innan avhysning sker. Det konstaterades att det fick ankomma på de sociala myndigheterna att sörja för att ett annat boende hade ordnats innan en barnfamilj slutligen skiljdes från lägenheten (se prop. 2003/04:94 s. 10 f. och 13).

I detta sammanhang noterades dock att Kommittén för hemlösas slutbetänkande Att motverka hemlöshet (2001:95) innehöll förslag om underrättelseskyldighet vid särskilt allvarliga störningar i boendet och upprepade förseningar med betalning av hyran. Det angavs att det fanns skäl att återkomma till frågan om underrättelse i förevarande fall i samband med den fortsatta beredningen av kommitténs förslag.

10.4 Överväganden

Vår bedömning: Systemet med meddelande till socialnämnden vid störningar i boendet som inte är särskilt allvarliga samt vid betalningsförseningar bör finnas kvar i bostadsrättslagen.

Någon utökad underrättelseskyldighet till bostadsrättshavare eller socialnämnden i de fall bostadsrättshavaren har förlorat sin rätt till återvinning på grund av upprepade betalningsförseningar bör inte införas.

10.4.1 Bör systemet med meddelande till socialnämnden finnas kvar?

Vårt uppdrag i denna del är att överväga om systemet med meddelande till socialnämnden vid störningar i boendet eller betalningsförseningar bör finnas kvar i bostadsrättslagen.

Som framgått tidigare överensstämmer bostadsrättslagens bestämmelser om störningar i boendet och betalningsförseningar i hög grad med vad som gäller för hyresrätt (se avsnitt 5.2). Förklaringen till detta är att det i båda fallen är fråga om upplåtelse av nyttjanderätt mot ersättning och att bostaden socialt sett är lika viktig för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst. Om man ska göra åtskillnad på upplåtelseformerna hyra och bostadsrätt i nu aktuellt avseende bör det därför kunna motiveras utifrån de särdrag bostadsrätten uppvisar.

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt förutsätter medlemskap i en bostadsrättsförening. Föreningens styrelse utgörs regelmässigt av ett antal medlemmar som dessutom bor i huset. Det kan därför, särskilt i mindre föreningar, vara känsligt för styrelsen i föreningen att lämna meddelande till socialnämnden. Samtidigt får konstateras att hyreslagens bestämmelser om meddelande till socialnämnden gäller i fråga om kooperativ hyresrätt och att hyresgästen i det fallet är medlem i en kooperativ hyresrättsförening (se prop. 2001/02:62 s. 77). Ur ett föreningsperspektiv kan det knappast anses råda någon skillnad mellan dessa boendeformer och frågan om känslighet får därmed mindre tyngd.

Ett annat särdrag som kan framhållas är att bostadsrätten ofta representerar ett förmögenhetsvärde. Som andelshavare i bostadsrättsföreningen kan bostadsrättshavaren tillgodogöra sig detta värde genom att överlåta bostadsrätten eller använda den som kreditobjekt. Bostadsrättshavaren kan således i princip pantsätta bostadsrätten för lån som kan användas till att betala den aktuella avgiften. Som anförts tidigare kan också en bostadsrättslägenhet komma att säljas efter agerande från kreditgivare och dessa har inte någon meddelandeskyldighet till socialnämnden.

Det finns å andra sidan en del bostadsrätter som har ett mycket begränsat ekonomiskt värde och som på det sättet liknar hyresrätter. Inte minst i dessa fall kan en bostadsrättshavares behov av socialnämndens stödinsatser vara lika stort som en hyresgästs. Statistiska beräkningar visar vidare att antalet bostadsrätter ökat kraftigt sedan år 1990. Om denna trend håller i sig kan antas att

även antalet bostadsrättshavare med behov av stöd från samhällets sida kommer att öka. Att bostadsrättens värde inte är helt obetydligt behöver inte heller utesluta behov av stöd. Stödet kan bestå i annat än betalning av årsavgift och lån.

Samtidigt kan konstateras att det nuvarande systemet med meddelande till socialnämnden hitintills i många fall inte fått avsedd effekt, dvs. att avhysningen undviks genom socialnämndens insatser (se prop. 2003/04:94 s. 9 f. och 12 f.).

Såvitt känt har inte någon statlig utredning närmare övervägt frågan om socialtjänstens insatser för att förebygga och motverka avhysning skiljer sig åt när det gäller hyresrätt och bostadsrätt. En studie som HSB Riksförbund låtit genomföra under år 2006 tyder dock på att så skulle kunna vara fallet.

Studien har baserats på fem kommuner: Malmö, Örebro, Umeå, Huddinge och Uddevalla. I dessa kommuner har uppgifter inhämtats från kommunala bostadsföretag och socialtjänsten. I två av kommunerna har även privata hyresvärdar lämnat uppgifter. Slutligen har även Kronofogdemyndigheten och berörda regionkontor inom HSB och Bostadsinkasso hörts.

Redovisningen av studien ger intrycket att samarbetet mellan hyresvärdar och socialtjänst fungerar bättre än samarbetet mellan bostadsrättsföreningar och socialtjänst. I studien anføres att socialtjänsten tycker att ärenden rörande bostadsrätt är mer komplicerade och att bostadsrättsföreningar har dålig insikt i socialtjänstens befogenheter.

Enligt vad som framkommit under utredningsarbetet upplever de centrala bostadsrättsorganisationerna att systemet fungerar dåligt i praktiken. Vid betalningsförseningar ger socialnämnden ofta ingen hjälp om bostadsrätten har ett visst värde. Detta innebär att bostadsrättshavaren först måste sälja lägenheten för att få hjälp. Vidare agerar socialnämnden många gånger inte alls eller mycket sent i processen när det rör sig om störningar i boendet. Härtill kommer att det torde vara vanligt att bostadsrättshavare som blir uppsagda väljer att sälja lägenheten på egen hand på den ordinarie bostadsmarknaden.

Mot detta ska dock vägas att systemet med meddelande till socialnämnden har varit i kraft endast sedan den 1 juli 2004. Meddelandeskyldigheten har med andra ord gällt under knappt fyra år, vilket i sin tur gör det svårt att dra några slutsatser av lagreformen. Som framgått av avsnitt 10.3.1 visar beredningen av frågan att det

har funnits och finns många olika åsikter om huruvida det är lämpligt med en meddelandeskyldighet.

Det statistiska underlag som finns om avhysningar generellt och om tvångsförsäljningar av bostadsrätter medger inte heller några slutsatser om införandet av systemet med meddelande till socialnämnden har fyllt någon praktisk funktion.

Som redovisats tidigare fanns det enligt Statistiska centralbyråns statistik vid utgången av år 2006 ungefär 700 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Någon särskild statistik över antalet avhysningar beträffande bostadsrätter finns inte (se avsnitt 5.4). Däremot finns statistik hos Kronofogdemyndigheten i fråga om antalet bostadsrättslägenheter sålda genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. 4 § bostadsrättslagen. Det kan noteras att antalet genomförda tvångsförsäljningar i landet uppgick år 2006 till 146, år 2005 till 154, år 2004 till 141, år 2003 till 140, år 2002 till 197, år 2001 till 170 och år 2000 till 153. Variationerna under de senare åren är som synes ganska små.

Härutöver kan framhållas att det under utredningsarbetet inte har framkommit något som visar att bostadsrättsföreningarna upplevt lagreformen som svår att efterleva i praktiken. Den ökade administrativa belastningen för bostadsrättsföreningarna upplevs, enligt de erfarenheter som finns i utredningen, inte som särskilt betungande.

Regeringen har nyligen initierat ett arbete för att åstadkomma en förbättring. Bl.a. har regeringen i syfte att utveckla och säkra rutinerna i kommunernas arbete för att motverka vräkning gett Socialstyrelsen i uppdrag att ta fram ett vägledande material (se avsnitt 5.5). Det finns således vissa förutsättningar för att de nuvarande bristerna i tillämpningen av regelverket kan bli avhjälpda inom en överskådlig tid.

Sammanfattningsvis kan sägas att det finns skäl både för och emot systemet med underrättelser beträffande bostadsrätter. Enligt vår uppfattning utgör dock det arbete som initierats av regeringen för att förbättra socialnämndernas rutiner ett avgörande skäl mot att i nuläget slopa systemet i bostadsrättslagen med meddelande till socialnämnden vid störningar i boendet eller betalningsförseningar.

Den grundläggande tanken med underrättelsesystemet är enligt vår uppfattning invändningsfri. Att slopa systemet i ett läge där ett arbete har initierats för att få det att fungera i praktiken framstår inte som ändamålsenligt. Vi förutsätter att det pågående arbetet

utvärderas. Visar det sig då att dagens brister kvarstår kan det finnas skäl att på nytt ta upp frågan om slopande av underrättelsesystemet.

10.4.2 Inga rättelseanmaningar eller meddelanden till socialnämnden vid upprepade betalningsförseningar

Eftersom vi har gjort bedömningen att systemet med meddelande till socialnämnden vid störningar i boendet eller betalningsförseningar ska behållas uppkommer enligt direktiven en särskild fråga. Vi ska i det läget överväga om en motsvarighet till den ändring som för hyresrätter har föreslagits beträffande uppsägning till hyrestidens utgång bör införas i bostadsrättslagens bestämmelser om uppsägning på grund av upprepade försummelse med betalning av årsavgiften. För hyresrätter har vi, när hyresgästen åsidosätter sina skyldigheter genom försenade hyresbetalningar, föreslagit en huvudregel om att hyresgästen ska ha fått en rättelseanmaning för att denne ska förlora sitt besittningsskydd. Dessutom ska hyresnämnden skicka en underrättelse till socialnämnden, om inte hyresvärden redan har gjort det.

Enligt 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen kan en bostadsrättshavare förlora sin rätt till återvinning, om denne har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. Om bostadsrättshavaren förlorat sin rätt till återvinning är föreningen inte skyldig att lämna något meddelande till socialnämnden. Föreningen har inte heller skyldighet att lämna någon form av rättelseanmaning.

Som påpekats i föregående avsnitt finns det likheter mellan reglerna i bostadsrättslagen och hyreslagen. Sålunda kan numera såväl en bostadsrättshavare som en hyresgäst förlora sin lägenhet på grund av upprepade betalningsförseningar även om betalning skett inom återvinningsfristen. Med hänsyn härtill, och då bostaden socialt sett är viktig för en bostadsrättshavare och hans familj, kan det tyckas finnas skäl att införa en motsvarighet till den ändring som tidigare föreslagits beträffande uppsägning till hyrestidens utgång.

Det finns emellertid skillnader som starkt talar i motsatt riktning. Till att börja med bör understrykas att bestämmelsen i 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen utgör ett undantag från ett annars föreliggande krav på att bostadsrättshavaren ska få en underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten och att föreningen ska skicka ett meddelande till socialnämnden.

Ur systematisk synvinkel finns det en tydlig skillnad mellan en uppsägning som aktualiserar nyssnämnda undantagsbestämmelse och en uppsägning av ett hyresavtal till hyrestidens utgång. I det sistnämnda fallet finns det för närvarande inget som helst krav på rättelseanmaning till hyresgästen eller meddelande till socialnämnden. I det fallet måste av naturliga skäl inte heller någon förverkandefrist ha löpt ut för att förseningen ska kunna beaktas.

När det gäller en bostadsrättshavare, som gjort sig skyldig till upprepade betalningsförseningar, kan man däremot utgå från att föreningen vid åtminstone något tillfälle har varnat bostadsrättshavaren för vad som kan bli konsekvensen av utebliven betalning. Det finns även skäl att utgå från att socialnämnden underrättats vid något av tillfällena. Detta beror på att, vid betalningsförseningar enligt bostadsrättslagen, förverkande av nyttjanderätten till lägenheten är det enda alternativet.

Med andra ord kan man i nu aktuella fall räkna med att bostadsrättshavaren regelmässigt har fått den varning och socialnämnden den kännedom som våra förslag avser garantera när en hyresgäst sägs upp till hyrestidens utgång under åberopande av att denne har åsidosatt sina skyldigheter. Ett motsvarande förslag för bostadsrätterna skulle därför riskera att bli endast en onödig belastning för bostadsrättsföreningarna, utan något ökat skyddsvärde för bostadsrättshavarna.

Vi anser därför att det saknas skäl för att i bostadsrättslagen införa en motsvarighet till den ändring som tidigare har föreslagits beträffande uppsägning till hyrestidens utgång.

11 Konsekvenser av förslagen

Vår bedömning: Samtliga förslag bedöms vara kostnadsneutrala för det allmänna och övriga aktörer. Förslagen som tar sikte på förfarandet vid uppsägning till hyrestidens utgång bedöms ha positiva konsekvenser för barns situation genom att de bidrar till att minimera risken för vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer.

Förslagen bör kunna träda i kraft den 1 maj 2009.

Det finns inte något behov av särskilda övergångsbestämmelser.

11.1 Inledning

Om förslagen i ett betänkande påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda, ska enligt 14 § kommittéförordningen (1998:1474) en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet tillsammans med andra samhällsekonomiska konsekvenser.

Om förslagen i ett betänkande har betydelse för den kommunala självstyrelsen, ska enligt 15 § samma förordning konsekvenserna i det avseendet anges i betänkandet. Detsamma gäller när ett förslag har betydelse för brottslighet och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, för jämställdhet mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

I våra direktiv anges att vi ska beräkna de ekonomiska konsekvenserna av de förslag som vi lägger fram. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, ska vi föreslå hur dessa ska finansieras. När det gäller redovisning av förslagets konsekvenser för företagen, ska vi samråda med Näringslivets

Regelnämnd. Enligt direktiven ska vi även redovisa vilka konsekvenser som de förslag som lämnas har utifrån ett jämställdhetsperspektiv och vilka konsekvenser som de får för barns situation.

11.2 Ekonomiska konsekvenser

Enligt vår uppfattning kommer inte förslagen i *kapitel 2 och 3* att få några ekonomiska konsekvenser som ska redovisas. Förslaget som berör bestämmelsen om möjligheten att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll innebär en närmare precisering av det avtalsfria området. Förhoppningsvis kan detta leda till att man undviker en del tvister. Förslaget att det ska införas en undantagsbestämmelse till regleringen om att hyresavtalet förfaller om lägenheten blivit förstörd innebär vidare inte att kraven höjs för när lägenheten ska anses vara förstörd. Undantagsbestämmelsen tar endast sikte på den situationen att hyresvärden, oaktat att lägenheten blivit förstörd, inte har några sakliga skäl att låta hyresavtalet förfalla.

I *kapitel 4* har vi föreslagit en ny bevisregel. Avsikten med denna är att motverka olaglig handel med hyreskontrakt. Bytesrätten kommer i övrigt att finnas kvar på samma sätt som för närvarande. Den föreslagna bevisregeln har därför enligt vår mening ingen ekonomisk betydelse att tala om.

I *kapitel 5* har vi föreslagit en bestämmelse om att hyresnämnden vid prövningen av om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, ska ta särskild hänsyn till om hyresvärden uppmanat hyresgästen att vidta rättelse. Avsikten är att säkerställa att hyresgäster inte ska kunna förlora sin bostad utan att ha fått en möjlighet att vidta rättelse, samt att rättelseanmaningen i vissa fall ska kunna medföra att hyresgästen vidtar rättelse och får behålla sin lägenhet.

Rättelseanmaningar skickas ofta redan idag. Genom förslaget kan man förvänta sig att hyresvärdar kommer att skicka rättelseanmaningar i ett antal fall ytterligare. Naturligtvis kommer detta inte att ge upphov till annat än kostnader som för hyresvärden är helt obetydliga. Utbyte av hyresgäster innebär dessutom regelmässigt kostnader för hyresvärden; något som i gynnsamma fall undviks.

Att en hyresgäst förlorar sin lägenhet kan också innebära kostnader för samhället, t.ex. om hyresgästen får problem med att ordna

en ny bostad. Eftersom såväl privata som allmännyttiga bostadsföretag ställer allt högre krav på bostadssökande kan en hyresgäst som förlorat sin lägenhet riskera att utestängas från den reguljära bostadsmarknaden, och, i värsta fall, drabbas av hemlöshet. I sådana fall är det ytterst kommunen som enligt socialtjänstlagen ansvarar för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Detta innebär naturligtvis en ekonomisk belastning för kommunerna. I de fall hyresgäster vidtar rättelse och får behålla lägenheten innebär förslaget alltså kostnadsbesparingar.

Förslaget om att hyresnämnden ska ha en underrättelseskyldighet till socialnämnden i vissa typer av förlängningstvister kan i sig antas medföra endast ett marginellt merarbete för hyresnämnderna, bl.a. eftersom det är vanligt att hyresvärdarna själva underrättar socialnämnden (se avsnitt 5.6.5). För hyresnämnderna kan man alltså inte förvänta sig någon mätbar kostnadsökning.

Avsikten är även med detta förslag att bidra till att förlängningstvister får andra lösningar än att hyresgästen får flytta. Detta sker naturligtvis inte genom själva meddelandet till socialnämnden. Meddelandet säkerställer endast att socialnämnden får kännedom om tvisten. Men i den mån socialnämnden vidtar åtgärder kan alternativa lösningar bli möjliga i fall där hyresgäster annars hade fått flytta. I enlighet med vad som tidigare sagts kan sådana lösningar innebära kostnadsbesparingar både för hyresvärdar och för samhället. Som utvecklats i avsnitt 5.5 pågår ett arbete med att förbättra socialnämndens rutiner när det gäller meddelanden om att en hyresgäst har sagts upp. Detta arbete har den avgörande betydelsen för frågan om eventuella kostnadsbesparingar.

Vårt förslag om ändring av delgivningsbestämmelserna innebär viss förenkling för hyresvärdarna. I den mån man kan tala om någon ekonomisk effekt handlar det således om att delgivningen i några fall kan bli billigare.

Vi föreslår i *kapitel 7* att det nuvarande överklagandeförbudet ska slopas för beslut om avstående från besittningsskydd (45 a och 56 §§ hyreslagen) och förbehåll vid blockuthyrning (1 § sjätte stycket hyreslagen). I enlighet med vad vi anfört tidigare kan det antas att antalet överklaganden av dessa typer av beslut kommer vara mycket litet (se avsnitt 7.4.4 och 7.4.5). Vi bedömer därför att även förslagen i denna del inte har några beaktansvärda ekonomiska konsekvenser.

Förslaget i *kapitel 9* tar sikte på ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Den reglering som vi föreslår innebär i och för sig att

bostadsrättsföreningarna kommer att behöva underrätta icke medlemmar om bl.a. beslutet om att förvärva huset. Något formkrav på denna underrättelse föreskrivs dock inte. Vidare föreslås en bestämmelse om att underrättelsen ska kunna lämnas i rekommenderat brev.

Företrädarna för de centrala bostadsrättsorganisationerna har bedömt att den föreslagna underrättelseskyldigheten får anses medföra ett närmast försumbart merarbete i ombildningsförfarandet. Det förfarandet innebär nämligen redan idag en omfattande pappersexcursis och att hyresgäster behöver hållas underrättade i olika avseenden. Härtill ska läggas att förslaget bör leda till att man undviker ett antal rättstvister. Vår bedömning är därför att den föreslagna regleringen inte kommer att leda till några ekonomiska effekter av betydelse för bostadsrättsföreningarna eller övriga aktörer.

Sammanfattningsvis kan konstateras att förslagen inte har några sådana ekonomiska konsekvenser som ska redovisas enligt direktiven eller 14 § kommittéförordningen.

11.3 Övriga konsekvenser

Genom de förslag i *kapitel 5* som tar sikte på förlängningstvister säkerställs att hyresgästen som huvudregel vid åtminstone något tillfälle på ett klart sätt varnas för riskerna med att åsidosätta sina förpliktelser. Vidare föreslås att hyresnämnden, om hyresvärden åberopar dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet, ska underrätta socialnämnden om hyresvärden inte gjort detta. Som utvecklats i det föregående avsnittet kan man förvänta sig att man härigenom i vissa fall uppnår en annan lösning än att hyresgästen förlorar sin lägenhet. På det sättet kan förslaget bidra till att minimera vräkningar och hemlöshet bland barnfamiljer.

I övrigt ser vi inte att våra förslag i delbetänkandet har några sådana konsekvenser som ska redovisas enligt direktiven eller 15 § kommittéförordningen.

11.4 Ikraftträdande

Våra förslag till författningsändringar kräver inte några särskilda förberedelser för att kunna träda ikraft. Ikraftträdandet kan därför beräknas till den 1 maj 2009.

11.5 Behovet av övergångsbestämmelser

Våra förslag till författningsändringar avser både civilrättsliga och processuella regler.

Utgångspunkten för civilrättsliga regler är att de nya reglerna inte är tillämpliga för rättigheter och skyldigheter som har uppkommit före ikraftträdandet. I den mån avsikten är att de nya reglerna ska gälla för rättigheter och skyldigheter som uppkommit före ikraftträdandet måste detta uttryckas i en särskild övergångsbestämmelse. Utan någon särskild övergångsbestämmelse blir reglerna emellertid ändå tillämpliga på hyresavtal eller upplåtelser av bostadsrätt som skett före ikraftträdandet.

Om ett hus exempelvis förstörs vid en brand kan alltså undantagsregeln i 10 § hyreslagen, dvs. att ett bostadshyresavtal ändå ska bestå, bli tillämplig även om hyresavtalet träffats före ikraftträdandet, förutsatt att branden inträffat efter ikraftträdandet. Reglerna om ersättning vid underhållsarbeten kommer att avse arbeten efter ikraftträdandet och reglerna som rör ombildningsfrågor träffar förvärv där beslutet om förvärvet fattats efter ikraftträdandet. Denna tidsmässiga avgränsning förefaller rimlig. Vi anser därför inte att det finns något behov av övergångsbestämmelser för dessa fall.

Enligt allmänna rättsgrundsatser ska vidare processuella bestämmelser i en ny lagstiftning tillämpas omedelbart efter ikraftträdandet. De blir därför, om inte annat sägs, tillämpliga på förfaranden som inletts även före ikraftträdandet. Något behov av att inskränka rätten att överklaga beslut enligt 45 a § och 56 § hyreslagen i tiden kan inte anses föreligga. Inte heller finns det skäl att föreskriva några tidsmässiga begränsningar för tillämpningen av den nya bevisregeln i 35 § hyreslagen.

Vårt förslag till författningsändringar innehåller därför inte några övergångsbestämmelser.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

10 § Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. *Gäller avtalet en bostadslägenhet ska det dock bestå, om*

1. *hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla, och*

2. *hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen.*

Förfaller avtalet har hyresgästen rätt till ersättning för skada, om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande om denna till hyresgästen.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne ej utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Paragrafen behandlar vad som gäller om vissa allvarigare brister uppstår i lägenheten före tillträdet. Genom 16 § är paragrafen gällande även efter det att tillträde skett.

Bestämmelsen i första stycket har ändrats beträffande *bostadslägenheter*. Ändringen innebär att bostadshyresavtal kan komma att bestå även om lägenheten har blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. För detta krävs dock att hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen. Vidare krävs att hyresgästen inte har varit vållande till händelsen och att denne motsätter sig att avtalet upphör att gälla. Begreppet vållande omfattar både avsiktlighet (uppsåt) och oaktsamhet från hyresgästens sida. Skälen för

den nu angivna förändringen har redovisats i allmänmotiveringen, avsnitt 3.5.5.

Är nu angivna förutsättningar uppfyllda kommer således frågan om lägenheten har blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet inte i sig att ha betydelse för avtalets bestånd. Hyresförhållandet består oförändrat. Hyresgästen och hyresvärden har därför i den situationen samma rättigheter och skyldigheter i anledning av avtalet som före skadetillfället. Detta innebär exempelvis att hyresgästen i enlighet med 11 § kommer att ha rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid lägenheten är i bristfälligt skick och kunna ansöka vid hyresnämnden om åtgärdsföreläggande (jfr även den nedan behandlade ändringen av 11 §). Som ytterligare exempel kan nämnas att bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten (18 d–h §§) och om hyresgästens besittningsskydd (46 §) kommer att vara tillämpliga.

Frågan om lägenheten blivit så förstörd att den inte längre kan användas för det avsedda ändamålet avgörs i dag ytterst av allmän domstol. Ändringen i första stycket innebär att, när lägenheten är så förstörd, men hyresgästen menar att avtalet trots allt ska bestå, även denna fråga får prövas av allmän domstol om parterna inte kan komma överens. Beträffande båda frågorna kan parterna, liksom vid andra hyrestvister, ansöka om medling vid hyresnämnden.

Andra stycket motsvarar med viss redaktionell ändring nuvarande första stycket andra meningen. Tredje stycket motsvarar nuvarande andra stycket.

11 § Uppkommer före hyrestidens början skada på lägenheten *utan att avtalet förfaller enligt* 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *ska* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och femte–sjunde styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och

2. för lokalen första stycket 1–4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Paragrafen behandlar hyresgästens olika rättigheter vid brister i lägenheten som uppkommit före hyrestidens början. Genom 16 § är paragrafen gällande även efter det att tillträde skett.

Bestämmelsen i första stycket har ändrats. Genom ändringen blir frågan om avtalet har förfallit i anledning av skadan på lägenheten avgörande för vilka påföljder hyresgästen kan göra gällande. Omfattningen av skadan på lägenheten kommer alltså inte i sig att vara av betydelse för frågan om paragrafen är tillämplig. Ändringen är en följd av förslaget rörande 10 § första stycket, vilket innebär att hyresavtal beträffande *bostadslägenhet* i en närmare preciserad undantagssituation kan komma att fortsätta att gälla även om lägenheten blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Bortsett från denna undantagssituation är ändringen endast redaktionell. När det gäller undantagssituationen är den sakliga ändringen i praktiken inte heller stor. I domstolspraxis har nämligen tidigare, i vissa fall, de omständigheter som anges i undantagsbestämmelsen ansetts medföra att lägenheten inte var så förstörd att avtalet förföll.

Första stycket 5 har ändrats redaktionellt på grund av att ett nytt fjärde stycke förts in i 16 § hyreslagen. Bestämmelserna i tidigare fjärde–sjätte styckena återfinns numera i femte–sjunde styckena.

16 § Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § tredje stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra

1. arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick,
2. arbete i lägenheten eller fastigheten i övrigt som omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet och inte innebär omfattande ombyggnader (sedvanligt underhåll), eller
3. annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Även om avtal har träffats enligt tredje stycket 2 kvarstår hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, om arbetet har tagit längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter för hyresgästen.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i femte stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Paragrafen behandlar bl.a. vilka rättigheter som tillkommer hyresgästen vid olika slags brister som uppkommer under hyrestiden.

Första stycket 4 har ändrats redaktionellt på grund av att ett nytt andra stycke har förts in i 10 §. Bestämmelserna i det tidigare andra stycket återfinns således numera i det tredje stycket.

Vidare har tredje stycket i förevarande paragraf ändrats och ett nytt fjärde stycke tillförts paragrafen. Ändringarna innebär, utöver vissa redaktionella justeringar, att möjligheterna att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll förtydligas med utgångspunkt från gällande praxis (se avsnitt 2.6.2 och 2.6.3).

I tredje stycket 2 preciseras själva begreppet. Som utvecklats i avsnitt 2.6.2 avses med sedvanligt underhåll inte bara ommålning

och liknande, utan även mer ingripande åtgärder såsom byte av stamledningar, fasadputsning, takomläggning samt nedtagning och ombyggnad av balkonger kan utgöra sedvanligt underhåll. Två begränsande förutsättningar för vad som avses med sedvanligt underhåll anges. Härmed avses endast åtgärder som omfattas av hyresvärdens underhållsplikt och som inte ger upphov till omfattande ombyggnader.

I fjärde stycket anges två begränsningar av det avtalsfria området rörande sedvanligt underhåll. Om åtgärderna tar längre tid än hyresgästen haft anledning att räkna med eller medfört påtagliga och svårförutsebara olägenheter för hyresgästen, ska rätten till hyresnedsättning kvarstå trots avtal om motsatsen. Det är hyresgästens befogade förväntningar som skyddas. Man får i det enskilda fallet göra en objektiv bedömning av vad som kan anses rimligt. I avsnitt 2.6.3 finns en närmare redogörelse för hur bestämmelsen är avsedd att tillämpas.

Femte–sjunde styckena motsvaras av nuvarande fjärde–sjätte styckena med viss redaktionell ändring.

Överlåtelse av hyresrätten

35 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Vid prövningen av om andra särskilda skäl talar emot bytet gäller följande. Om hyresvärden visar omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning lämnas för lägenheten, är det hyresgästen som ska visa att sådan otillåten ersättning inte förekommer.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt att byta bostad. Lämnar inte hyresvärden sitt medgivande till bytet kan hyresnämnden lämna tillstånd. I paragrafen anges de närmare förutsättningarna för att sådant tillstånd ska lämnas.

Ett nytt andra stycke har tillförts paragrafen. Ändringen har behandlats närmare i allmänmotiveringen, avsnitt 4.4.3.

I det nya stycket finns en bevisregel för prövningen av om otillåten ersättning lämnats för lägenheten. Av regeln framgår bevisbördans placering och beviskravets styrka. Ändringen ska ses mot bakgrund av att tillstånd inte ska lämnas om andra särskilda skäl talar mot bytet. Detta rekvisit infördes för att förhindra att otillåten ersättning tas ut för lägenheten (se prop. 1984/84 s. 128).

Bevisregeln är en presumtionsregel. Som angetts i allmänmotiveringen innebär det att bevisningen inte ska värderas i ett sammanhang. Hyresvärden ska visa omständigheter (dvs. presumerande omständigheter) som talar för att otillåten ersättning för lägenheten förekommer (att sådan ersättning förekommer utgör den presumerade omständigheten).

Den presumerande omständigheten är alltså en annan omständighet än den presumerade. Vilken eller vilka de presumerande omständigheterna är kan variera och får bestämmas i rättstillämpningen. Vid byte till en bostadsrätt kan den utgöras av att priset för bostadsrätten klart understiger marknadsvärdet. Vid byte av hyresrätt till annan hyresrätt kan det faktum att en hyresgäst ett flertal gånger tidigare under en begränsad tid försökt byta sin lägenhet mot objekt som skiljer sig markant vad avser exempelvis läge, storlek och hyra, eller åberopat olika skäl för varje byte utgöra den presumerande omständigheten.

Det räcker att hyresvärden visar omständigheter som ger anledning anta att otillåten ersättning lämnas för lägenheten. Om det finns anledning att anta detta övergår bevisbördan till hyresgästen. Denne ska då visa att otillåten ersättning inte förekommer. Hyresvärden behöver således enligt den nya bevisregeln inte visa att det förekommer otillåten ersättning för lägenheten, utan endast omständigheter som ger anledning anta att sådan ersättning förekommer. Härigenom sänks beviskravet – jämfört med nuvarande praxis – för hyresvärden.

Bevisregeln är generellt tillämplig och omfattar alltså såväl byte till villa och bostadsrätt som byte till annan hyresrätt.

Tredje och fjärde styckena motsvarar de nuvarande andra och tredje styckena.

Hyresrättens förverkande

44 § Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, *på sätt som för uppsägning i förtid anges i 8 §* har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, *på sätt som för uppsägning i förtid anges i 8 §* har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första–fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

Paragrafen behandlar en hyresgästs möjlighet att återvinna hyresrätten sedan den förverkats genom försummelse att betala hyra som utgår i pengar.

Första stycket 1 och 2 har ändrats. Ändringen innebär att delgivning av underrättelsen ska ske enligt de bestämmelser som gäller för uppsägning i förtid enligt 8 §. I 8 § anges att delgivning av upp-

sägning ska ske enligt 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i paragrafen. Eftersom fjärde stycket inte är tillämpligt vid uppsägning i förtid, gäller det stycket inte heller för delgivning av under rättelsen. Således kan underrättelsen inte skickas i rekommenderat brev. Ändringen har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 5.6.6.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

46 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivras och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid prövning enligt första stycket 2 ska särskild hänsyn tas till om hyresvärden uppmanat hyresgästen att vidta rättelse.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

En bostadshyresgäst har ett direkt besittningsskydd, dvs. en principiell rätt till förlängning av hyresavtalet när hyresvärden säger upp avtalet. Paragrafen anger på vilka grunder detta besittningsskydd kan brytas.

Ett nytt andra stycke har tillförts paragrafen. Vid prövningen av om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, ska hyresnämnden ta särskild hänsyn till om hyresvärden uppmanat hyresgästen att vidta rättelse. Härigenom säkerställs att hyresgästen inte förlorar sitt besittningsskydd utan att man har beaktat om uppsägningen borde ha föregåtts av en rättelseanmaning. Ändringen innebär att en hyresgäst enligt huvudregeln ska ha fått en varning i form av en rättelseanmaning för att denne ska sakna rätt till förlängning av hyresavtalet. Som vi återkommer till finns det undantag från denna huvudregel. Ändringen har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 5.6.3 och 5.6.5.

Rättelseanmaningen kan ske såväl muntligen som skriftligen. Det centrala är att hyresvärden på ett klart och entydigt sätt har angett för hyresgästen att beteendet i fråga inte accepteras och att denne kan förlora sin hyresrätt på grund av det. Hyresvärden har bevisbördan för att rättelseanmaningen har lämnats. Skriftlighet är naturligtvis att föredra från bevissynpunkt. Det är tillräckligt att värden kan visa att anmaningen har skickats i ett rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress enligt bestämmelsen i 63 §.

Som angetts i allmänmotiveringen finns det flera olika typer av åsidosättanden, t.ex. försenade hyresbetalningar, vanvård och otillåten andrahandsupplåtelse. Den praxis som vuxit fram i förlängningstvister ska vara vägledande vid bedömningen av i vilka typsituationer huvudregeln bör gälla att uppsägningen ska ha föregåtts av en rättelseanmaning.

Allmänt kan sägas att det ofta inte torde vara motiverat med en rättelseanmaning i fall då hyresgästen medvetet lämnat hyresvärden oriktiga uppgifter beträffande förhållanden som är av betydelse för

hyresförhållandet. Det kan exempelvis röra sig om oriktiga uppgifter för att få tillstånd en andrahandsupplåtelse eller ett byte (jfr RH 2005:32 och 2005:57). Uppsägning på grund av att hyresgästen uppställt villkor om särskild ersättning för att överlåta lägenheten är ett annat exempel på när en rättelseanmaning får anses onödig (jfr RH 2004:5). En hyresgäst bör alltså redan på grund av en sådan enstaka händelse kunna anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att en rättelseanmaning är onödig. Som ytterligare exempel på detta kan nämnas uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Att uppsägningen inte har föregåtts av en rättelseanmaning trots att uppsägningen grundas på omständigheter som normalt bör kräva en sådan behöver inte heller alltid medföra att förlängning av hyresavtalet medges. Hyresgästen kan på annat sätt ha blivit varnad för att hyresvärden inte accepterar beteendet och att hyresrätten kan gå förlorad på grund av detta. Så kan exempelvis vara fallet när hyresgästen vid flera tillfällen under en sammanhängande period har fått sin hyresrätt förverkad men alltid återvunnit den eller ett sk. korttidsavtal löper. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 5.6.3.

En rättelseanmaning förlorar med tiden aktualitet. I enlighet med nuvarande praxis kan således det faktum att hyresvärden har lämnat en rättelseanmaning till hyresgästen men därefter under en längre tid inte sagt upp avtalet eller vidtagit någon annan åtgärd trots att hyresgästen fortsatt med att åsidosätta sina förpliktelser utgöra skäl för att trots allt inte vägra en förlängning av hyresavtalet (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 8 uppl., 2006 s. 393). Å andra sidan finns det inget som hindrar att hyresvärdar, på samma sätt som förekommer idag, låter en uppsägning föregås av fler än en rättelseanmaning, så länge det sker på ett sätt så att hyresgästen förstår att anmaningarna är allvarligt menade.

Tredje och fjärde styckena motsvarar de nuvarande andra och tredje styckena.

Särskilda bestämmelser

63 § Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § *andra stycket*, 54 § eller 54 a § *ska* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till

mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den utthyrda lägenhetens adress.

Paragrafen behandlar bl.a. hur olika meddelanden från hyresvärden kan överlämnas och vad som ska anses vara hyresgästens vanliga adress.

Ändringen innebär att en rättelseuppgift enligt 46 § andra stycket ska anses lämnad till hyresgästen när den skickats i rekommenderat brev på sätt som anges i förevarande paragraf. Skälen för ändringen har redovisats i allmänmotiveringen, avsnitt 5.6.3 och 5.6.5.

Förfarandet i hyrestvister

70 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 45 a, 49, 52, 54, 55 e, 56, 62 eller 64 §§ får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 35, 40, eller 59 §§ får inte överklagas.

Paragrafen behandlar vilka beslut av hyresnämnden som får överklagas och inom vilken tid ett överklagande får ske.

Första och andra styckena har ändrats. Ändringen innebär att beslut om förbehåll vid blockuthyrning och avstående från besittningsskydd, till skillnad från tidigare, kan överklagas. De närmare skälen för ändringen har redovisats i allmänmotiveringen, avsnitt 7.4.3 och 7.4.4.

12.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

13 b § Åberopar hyresvärden vid tvist enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet, ska hyresnämnden lämna underrättelse om uppsägningen och anledningen till denna till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, om inte hyresvärden redan har lämnat en sådan underrättelse.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt.

Paragrafen är ny. Regleringen i första stycket ger hyresnämnden en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden. Underrättelseskyldigheten gäller om hyresvärden med hänvisning till 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken åberopar dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas. De närmare skälen för regleringen har redovisats i allmänmotiveringen, avsnitten 5.6.4 och 5.6.5.

Regleringen är tillämplig oavsett när betalningsdröjsmålet eller störningarna i boendet åberopas i processen hos hyresnämnden. Även om exempelvis betalningsförseningar åberopas först i ett senare skede av hyresnämndens handläggning, ska socialnämnden underrättas, såvida inte underrättelse skett tidigare. Skyldigheten gäller oavsett om störningarna är särskilt allvarliga eller inte. Det hänger samman med att hyresvärden vid förverkande måste underrätta socialnämnden om störningarna inte är särskilt allvarliga (25 § hyreslagen) och annars bör skicka en kopia av uppsägningen (42 § fjärde stycket samma lag).

Skyldigheten för hyresnämnden att underrätta socialnämnden gäller när hyresvärden inte redan har lämnat en sådan underrättelse. Om det framkommer att socialnämnden på annat sätt än genom underrättelse från hyresvärden redan har fått kännedom om uppsägningen behöver hyresnämnden inte heller skicka någon underrättelse. Endast ett påstående från hyresvärden att denne har underrättat socialnämnden är inte tillräckligt. Däremot bör det i allmänhet vara tillräckligt att hyresvärden, på sätt som ofta sker i dag, till hyresnämnden bifogar kopior på underrättelsen och kvittot på att försändelsen rekommenderats. Skulle hyresnämnden någon gång göra bedömningen att underrättelsen som värden har skickat är för oklar eller på annat sätt kan ifrågasättas, ska nämnden givetvis skicka en ny.

I andra stycket föreskrivs ett skyndsamhetskrav vad gäller underrättelsen till socialnämnden.

Något särskilt formkrav för underrättelsen föreskrivs inte. Underrättelsen behöver inte skickas i rekommenderat brev.

12.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt

8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter det att hyresgästen fått underrättelse om föreningens beslut att förvärva huset och om ettårsfristen samt föreningen förvärvat huset.

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

Paragrafen behandlar de situationer då en bostadsrättsförening har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Första stycket avser bostadsrättsföreningens rätt att vägra en hyresgäst i huset medlemskap både före och efter förvärvet, medan andra stycket avser endast situationen efter förvärvet. Huvudregeln är att hyresgästerna i huset har rätt att bli medlemmar i föreningen.

Bestämmelsen i andra stycket 2 har ändrats. Ändringen innebär att föreningen kan vägra medlemskap för en hyresgäst om medlemskapet söks när mer än ett år passerat från det att föreningen dels underrättat hyresgästen om beslutet om husförvärvet och om ettårsfristen, dels har förvärvat huset. Enligt 9 kap. 19 § fattas beslutet om förvärv av huset på föreningsstämma.

Genom ändringen kommer således tidpunkten för husförvärvet, dvs. när föreningen och överlåtaren är bundna genom avtal (jfr prop. 1990/91:92 s. 165 f.), inte ensam att vara avgörande för beräkningen av ettårsfristen. För att ettårsfristen ska börja löpa krävs även att föreningen har lämnat en underrättelse till hyresgästen om att föreningen beslutat förvärva huset och om innebörden av fristen.

Det finns inget formkrav vad gäller underrättelsen till hyresgästen. Underrättelsen kan vara såväl muntlig som skriftlig. Vid tvist ligger det dock på föreningen att bevisa att den uppfyllt sin underrättelseskyldighet. Bl.a. eftersom bestämmelsen i 7 kap. 32 § har ändrats (se nedan) så att underrättelsen ska anses lämnad när den skickats i ett rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress är skriftlighet många gånger att föredra från bevissynpunkt.

Även om ettårsfristen har löpt ut finns det givetvis inget som hindrar att föreningen beviljar en hyresgäst medlemskap. Den nya utgångspunkten för beräkning av ettårsfristen gäller även när bestämmelserna i tredje stycket andra meningen tillämpas.

De närmare skälen för ändringen har redovisats i allmänmotiveringen, avsnitt 9.4.1.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Vissa övriga meddelanden

32 § Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket *eller 2 kap. 8 § andra stycket 2* eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Paragrafen behandlar bl.a. hur olika meddelanden från bostadsrättsföreningen kan överlämnas.

Ändringen innebär att föreningen ska anses ha fullgjort sin skyldighet enligt 2 kap. 8 § andra stycket 2 när den avsänt en underrättelse i ett rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress. Skälen för ändringen har redovisats i allmänmotiveringen, avsnitt 9.4.1.

Kommittédirektiv



Modernisering av hyreslagen

Dir.
2006:85

Beslut vid regeringssammanträde den 20 juli 2006.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare skall se över reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt.

I utredarens uppdrag ingår att se över bestämmelserna om hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Utredaren skall vidare uppmärksamma vissa frågor som gäller förfarandet vid uppsägning av hyresavtal till hyrestidens utgång och på grund av särskilt allvarliga störningar.

Även vissa andra frågor som gäller hyreslagstiftningen skall utredas, däribland om hyresgästers rätt att installera parabolantenner eller liknande anordningar bör stärkas och vad som bör krävas för att en lägenhet skall anses så förstörd att hyresavtalet skall anses förfallet.

I uppdraget ingår också att se över lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och bostadsförvaltningslagen (1977:792).

I utredarens uppdrag ingår dessutom att göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen.

Utredaren skall lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Bakgrund och uppdrag

Bestämmelser om hyra finns framför allt i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972. De principer som ligger till grund för bestämmelserna i hyreslagen antogs dock redan genom 1968 års hyresreform (se prop. 1968:91, 3LU 50 och rskr. 286).

Bland annat mot bakgrund av utvecklingen på bostadsmarknaden och vissa problem som har gjort sig gällande finns det nu anledning att göra en översyn av vissa hyresrättsliga frågor. En särskild utredare bör därför utses och ges följande uppdrag.

Allmänt

Utredaren skall i första hand ta upp de frågor som anges nedan. Utredaren får dock ta upp även andra frågor om hyra som aktualiseras under utredningsarbetet, om det bedöms motiverat och det finns utrymme för det under utredningstiden.

Om översynen ger vid handen att det finns behov av författningsändringar, skall utredaren lägga fram förslag till sådana.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad innebär att en hyresvärd får utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd i en lägenhet om hyresgästen godkänner åtgärden eller hyresnämnden lämnar tillstånd till den. Med förbättringsåtgärd avses en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde (se 18 d § hyreslagen).

Den 1 april 2002 ändrades principerna för den intresseavvägning som skall göras vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden vidtas (se prop. 2001/02:41, bet. 2001/02:BoU3 och rskr. 2001/02:143). Syftet med ändringen var att stärka hyresgästernas inflytande över sådana arbeten. Enligt de tidigare reglerna skulle hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd vägas mot *det intresse* hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. I praxis ansågs att hyresgäster i allmänhet har intresse av att erhålla en modern nybyggnadsstandard. Hyresvärdarna beviljades därför i regel tillstånd att utföra förbättringsarbeten som innebar att lägenheterna försågs med en sådan standard. Lagändringen innebar att hyresvärdens intresse i stället skall vägas mot *de skilda hyresgästintressen* som talar i motsatt riktning (t.ex. att bevara en äldre och väl fungerande inredning eller att undvika hyreshöjning). I samband med ändringen uttalade regeringen att det kunde finnas anledning att vidta ytterligare lagstiftningsåtgärder, om praxis på

området inte utvecklas i önskvärd riktning (se prop. 2001/02:41 s. 23–26).

Hyresgästorganisationer och andra intressenter har hävdats att rättspraxis inte har förändrats nämnvärt efter lagändringen. En genomgång av ett antal avgöranden från Svea hovrätt och ett par hyresnämnder som har gjorts inom Justitiedepartementet talar i samma riktning. Det framstår således som om lagändringen inte har fått den betydelse som var åsyftad. Bestämmelserna bör därför ändras eller förtydligas.

Mot denna bakgrund skall utredaren närmare undersöka hur reglerna tillämpas och överväga hur bestämmelserna kan justeras för att stärka hyresgästernas inflytande (jfr även Boverkets rapport år 2003 Bättre koll på underhåll). En utgångspunkt för översynen skall vara att hyresvärdarna även i framtiden skall ha goda förutsättningar att bedriva en långsiktigt rationell fastighetsförvaltning. Utredaren skall särskilt överväga följande frågor.

Enligt praxis är det hyresvärdens uppgift att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som bestämmer när, på vilket sätt och i vilken omfattning förbättrings- och ändringsarbeten skall vidtas. Från hyresgästhall har det framförts att även hyresgästernas förslag till hur en ombyggnad kan genomföras bör beaktas. I många fall föredrar hyresgästerna mindre genomgripande reoveringar än hyresvärden. Det kan finnas anledning att ta hänsyn till alternativa lösningar till hyresvärdens förslag i större utsträckning än vad som sker i dag. Utredaren skall därför överväga om det är möjligt och lämpligt att låta hyresnämnden beakta hyresgästernas tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar i större utsträckning än vad som sker i dag. Vid övervägandena skall utredaren särskilt ta hänsyn till att hyresvärden i egenskap av fastighetsägare bör ha ett betydande inflytande över åtgärderna.

När hyresvärden vill utföra förbättrings- och ändringsarbeten, skall han eller hon skriftligen meddela de berörda hyresgästerna detta (se 18 e § hyreslagen). Lagtexten ställer inte några särskilda krav på meddelandets innehåll. I förarbetena anges att det är naturligt att hyresvärden informerar om bl.a. hyran sedan åtgärden har genomförts (se prop. 2001/02:41 s. 21 och prop. 1996/97:30 s. 70 och 93). Inte alla hyresvärdar lämnar uppgifter om beräknad hyreshöjning (jfr SOU 2000:76 s. 117 f.). Även om det knappast är lämpligt att införa en ordning där hyresvärden i efterhand är bunden av en uppgift om framtida hyra (jfr prop. 2001/02:41 s. 21), skall utredaren överväga om det bör införas krav på att med-

delandet alltid skall innehålla en uppgift om den beräknade förändringen av hyran.

Den hyreshöjning som en renoveringsåtgärd kan antas medföra är ofta den enskilt viktigaste faktorn för en hyresgäst vid en ombyggnad. Enligt förarbetena till 2002 års lagändring är hyreshöjningen ibland en faktor som bör tillmätas avgörande vikt, ibland inte. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl bör hyresvärden rimligen kunna visa på om han eller hon likväl vill att åtgärden skall genomföras (se prop. 2001/02:41 s. 25 och 69–71). Det finns tecken på att hyreshöjningens storlek vid den intresseavvägning som hyresnämnden gör inte tillmätts den betydelse som var avsedd vid 2002 års reform. Utredaren skall därför överväga om det finns behov av att ändra eller förtydliga gällande bestämmelser så att den beräknade hyreshöjningen får större betydelse än i dag vid hyresnämndens prövning av om det är oskäligt mot hyresgästen att en viss åtgärd genomförs.

Förfarandet vid uppsägning till hyrestidens utgång

Vid hyra av bostadslägenhet är utgångspunkten att hyresrätten är *förverkad* om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (se 42 § första stycket 1 hyreslagen). Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon får tillbaka lägenheten om hyran betalas inom tre veckor – den s.k. återvinningsfristen – och en underrättelse till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna. Hyresgästen har rätt att få tillbaka hyresrätten, om han eller hon betalar hyran inom återvinningsfristen (se 44 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen kan även återfå hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran (se 44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra med uppsägningstid, dvs. till *hyrestidens utgång*. Om så har skett, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när det föreligger en besittningsbrytande grund. En besittningsbrytande grund är att

hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Upprepade betalningsdröjsmål innebär enligt praxis normalt att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (jfr RBD 1975:5).

Vid en uppsägning till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran behöver någon underrättelse inte sändas till socialnämnden.

Frågan om hyresgästen i samband med en uppsägning till hyrestidens utgång bör erbjudas möjlighet att behålla lägenheten om han eller hon inom viss tid vidtar rättelse och om underrättelse om uppsägningen bör sändas till socialnämnden har övervägts av Kommittén för hemlösa. Kommittén ansåg att en uppsägning som sker till hyrestidens utgång och som grundas på att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas alltid skall föregås av en skriftlig anmodan till hyresgästen om rättelse och att hyresgästen genom att vidta rättelse skall kunna undgå uppsägning. Vidare ansåg kommittén att socialnämnden skall underrättas om uppsägningen. Kommittén lämnade inte något förslag till författningsreglering (SOU 2001:95 s. 174 och 175).

Utredaren skall mot denna bakgrund överväga om det för uppsägning som sker till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran – på motsvarande sätt som gäller vid uppsägning av hyresavtal i förtid – bör införas ett system med underrättelse till hyresgästen om möjlighet att vidta rättelse inom viss tid och underrättelse till socialnämnden om uppsägningen.

Utredaren skall vid övervägandena särskilt beakta barnfamiljernas situation och intressen (jfr SOU 2005:88, särskilt s. 181–183 och 195).

Om utredaren lämnar förslag till författningsändringar, skall utredaren även överväga om motsvarande ändringar bör göras i bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) om uppsägning på grund av upprepade försummelse med betalning av årsavgiften (jfr prop. 2003/04:94 s. 13).

Förfarandet vid uppsägning p.g.a. särskilt allvarliga störningar

När en hyresgäst använder sin lägenhet, är han eller hon skyldig att se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras

bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas (störningar i boendet). Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna (se 25 § hyreslagen). Hyresrätten är förverkad – och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra omedelbart – om hyresgästen inte vidtar rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse (se 42 § första stycket 6 hyreslagen jämförd med 25 § hyreslagen).

Om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning, s.k. *särskilt allvarliga störningar*, är hyresrätten förverkad även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning ske även utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden (se 25 § tredje stycket och 42 § första stycket 6 och fjärde stycket hyreslagen).

Reglerna om att det vid särskilt allvarliga störningar inte behöver sändas någon rättelseanmaning till hyresgästen eller underrättelse till socialnämnden har ifrågasatts. Kommittén för hemlösa ansåg att reglerna bör tas bort och framhöll att personer som har gjort sig skyldiga till grava störningar i boendet tveklöst är i stort behov av insatser från socialtjänstens sida och att störningarna kan vara ett utslag av allvarliga missförhållanden i familjen och vittna om allvarligt sjukdomstillstånd (SOU 2001:95 175–177).

Mot denna bakgrund skall utredaren kartlägga vilka åtgärder som vidtas vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Utredaren skall därvid även belysa socialtjänstens insatser. Utifrån resultatet av kartläggningen skall utredaren ta ställning till om undantagen från kraven på att hyresvärden skall ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna upphör och sända underrättelse till socialnämnden bör vara kvar eller inte. Utredaren skall vid ställningstagandet beakta de sociala skyddsaspekter som gör sig gällande men även närboendes intresse av trygghet i sitt boende och skydd mot störningar.

Om utredaren finner att undantagen inte bör vara kvar, skall utredaren ta ställning till om det bör gälla samma bestämmelser för särskilt allvarliga störningar som för andra slag av störningar i boendet eller om det bör gälla andra bestämmelser för särskilt allvarliga störningar.

Om utredaren lämnar förslag till författningsändringar, skall utredaren även överväga om motsvarande ändringar bör göras i

bestämmelserna i bostadsrättslagen om uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar (jfr prop. 2003/04:94 s. 11).

Rätten att installera parabolantenn eller liknande anordning

Hyreslägenheter förses med TV-signaler på olika sätt, bl.a. genom anslutning till kabel-TV-nät. Det är också vanligt att hyresgäster installerar egna parabolantennar. I allmänhet har hyresvärdar inte något att invända mot att hyresgäster installerar egna parabolantennar. Ibland har hyresgästers installationer av parabolantennar dock inte varit förenliga med hyresvillkoren. I en tvist om förlängning av hyresavtal som nyligen avgjordes av Svea hovrätt ansågs att hyresgäster i tre lägenheter som i strid med regler i sina avtal hade installerat parabolantennar och efter tillsägelse inte avlägsnat dem hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att deras hyresavtal inte borde förlängas (se Svea hovrätts beslut 2005-12-20 i mål nr ÖH 8786-04).

Utredaren skall mot denna bakgrund studera vilka tekniska lösningar som finns för hyresgäster att ta del av TV-sändningar och vilka som kan förväntas finnas i framtiden. Utredaren skall vidare studera hur vanligt det är att hyresgäster inte kan ta del av de TV-program som de önskar ta del av därför att de inte får installera egna parabolantennar och inte heller erbjuds andra tekniska lösningar för det. Utredaren skall också uppmärksamma hur vanligt det är att hyresgäster, trots att andra lösningar erbjuds, önskar installera egna parabolantennar, av t.ex. kostnadsskäl. Mot bakgrund av vad som framkommer vid studien skall utredaren överväga om hyresgästers rätt att installera egna parabolantennar eller motsvarande anordningar bör stärkas.

En särskild fråga som utredaren skall uppmärksamma är rätten till förlängning av hyresavtal vid uppsägning på grund av installation av parabolantenn. Utredaren skall överväga om reglerna är utformade på ett lämpligt sätt eller om rätten till förlängning bör stärkas, t.ex. genom att det skall tas större hänsyn till de möjligheter att kunna ta del av TV-sändningar som fastighetsägaren har anvisat och till säkerhetsnivån på den enskilda installationen.

Hyresnedsättning vid underhållsarbeten

Utgångspunkten i hyreslagen är att en lägenhet skall vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick (se 9 och 15 §§ hyreslagen).

Om en lägenhet skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, får hyresgästen under vissa förutsättningar avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad eller säga upp hyresavtalet. Hyresgästen har också rätt till bl.a. skälig nedsättning av hyran (se 11 § och 16 § första stycket hyreslagen).

Enligt hyreslagen får en hyresvärd och en hyresgäst träffa avtal som inskränker hyresgästens rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra ”sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt” (se 16 § tredje stycket hyreslagen). I det standardhyreskontrakt för bostadslägenhet som Fastighetsägarna Sverige har utarbetat i samråd med Hyresgästföreningen Riksförbundet och Konsumentverket har i enlighet härmed angetts att hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran för tid under vilken hyresvärden utför arbete för ”sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten”.

Frågan om innebörden i begreppet ”sedvanligt underhåll” i hyreslagen och Fastighetsägarnas standardkontrakt har varit föremål för diskussion. Frågan har nu prövats av Högsta domstolen. Högsta domstolen ansåg att också sådana ”mera ingripande åtgärder” som byte av stamledningar, fasadrenovering och takomläggning kan hänföras till sedvanligt underhåll men att den samlade insatsen inte utan vidare kan hänföras till löpande underhåll om flera sådana åtgärder utförs samtidigt (se NJA 2002 s. 378).

Utredaren skall mot denna bakgrund överväga om möjligheten att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid underhållsarbete bör preciseras i lagen och om den bör begränsas, t.ex. genom att begreppet sedvanligt underhåll ges en snävare innebörd än i dag.

När en lägenhet skall anses förstörd

Om en bostadslägenhet eller en lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (se 10 § första stycket och 16 § första stycket hyreslagen). Att avtalet förfaller innebär att rättsförhållandet mellan parterna upphör att gälla. Erlagd förskottshyra skall återbetalas. Hyresvärden är inte skyldig att tillhandahålla hyresgästen någon annan lägenhet.

Om det uppstår fel eller brist som inte är av så allvarligt slag att lägenheten skall anses förstörd, är hyresvärden skyldig att åtgärda felet eller bristen. Hyresavtalet upphör då inte att gälla (se 11 § och 16 § första stycket hyreslagen).

Det har framförts olika uppfattningar om vad som krävs för att en lägenhet skall anses så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Förutom att bedömningen bör utgå från rent fysiska faktorer har det hävdats bl.a. att kostnaderna för att återställa lägenheten i fullgott skick och tiden som detta tar kan beaktas (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 7 uppl., 2003 s. 69 och 70 och Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3 uppl., 2003 s. 171–173).

Med hänsyn till de olika uppfattningarna och frågans vikt för både hyresvärd och hyresgäst, skall utredaren överväga om de krav som ställs för att en lägenhet skall anses så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas och om det är möjligt och lämpligt att i lagen närmare ange när en lägenhet skall anses förstörd.

I utredarens uppdrag ingår inte att överväga om hyresgästen bör erbjudas ersättningslägenhet, om lägenheten anses förstörd, eller återflyttningsrätt, om lägenheten anses förstörd och hyresvärden därefter uppför en ny lägenhet. Dessa frågor har nyligen övervägts och de skäl som då anfördes mot en lagreglering har alltjämt giltighet (jfr SOU 2000:76 s. 65–75, prop. 2001/02:41 s. 39–42, bet. 2001/02:BoU3 och rskr. 2001/02:143). Till detta kommer att den översyn som nu skall göras torde komma att minska behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt ytterligare.

Åtgärder mot olagliga lägenhetsaffärer

Olaglig handel med hyreskontrakt är ett allvarligt problem, i synnerhet på orter där det råder bostadsbrist. Enligt gällande rätt är det straffbart för både hyresvärd och hyresgäst att kräva ersättning av någon för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet. Villkor om ersättning är ogiltiga och den som har tagit emot ekonomisk ersättning för en lägenhet kan bli återbetalningskyldig (se 65 § hyreslagen).

Hyreslagen innehåller också bestämmelser om hyresgästens rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad. Om hyresvärden inte lämnar sitt medgivande till byte, kan hyresnämnden lämna tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet (se 35 § hyreslagen). Hyresnämndens beslut i dessa frågor får inte överklagas (se 70 § andra stycket hyreslagen, jfr nedan under Överklagande av hyresnämndens beslut).

Rätten att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad innefattar inte bara byte till en annan hyreslägenhet utan också till bostadsrätt och egna hem. Detta har ibland kritiserats. Det har framhållits att bytesrätten missbrukas av hyresgäster för att tillgodogöra sig ekonomisk ersättning för en hyresrätt. Det har t.ex. hävdats att på vissa orter är det enda syftet med att byta en hyresrätt till exempelvis en bostadsrätt att tillgodogöra sig pengar emellan. Mot detta kan emellertid anföras att bytesrätten är viktig för rörligheten på bostadsmarknaden och att man bör ha ett system för att tillgodose människors ändrade behov t.ex. när det gäller bostadens storlek (jfr 2005/06:BoU6 s. 19 f.)

Det finns exempel på att hyresnämndernas praxis när det gäller tillstånd till byten på senare tid har skärpts. En hyresnämnd har t.ex. vid byte mellan hyresrätt och bostadsrätt hänvisat till att en hyresgäst inte kan anses ha beaktansvärda skäl för sin begäran om byte, om det framstår som möjligt för hyresgästen att få en godtagbar lägenhet utan byte.

Mot denna bakgrund skall utredaren närmare undersöka hur hyresnämndernas praxis ser ut och om den är enhetlig i landet. Utredaren skall utifrån denna undersökning ta ställning till om det finns anledning att i lagen tydliggöra eller inskränka möjligheterna till byte mellan å ena sidan hyresrätt och å andra sidan bostadsrätt

eller egna hem. Utredaren skall även ta ställning till om de i lagen angivna kraven för tillstånd till byte bör ändras på något annat sätt i syfte att begränsa möjligheterna till byte. Utredaren skall väga fördelarna med en inskränkning i bytesrätten mot de konsekvenser detta kan få för rörligheten på bostadsmarknaden.

Överklagande av hyresnämndens beslut

Hyresnämndens beslut får överklagas. Beslut angående godkännande av förbehåll vid blockuthyrning och överenskommelse om avstående från besittningsskydd får dock inte överklagas (se 1 § sjätte stycket, 45 a § första stycket, 56 § andra stycket och 70 § hyreslagen). Detsamma gäller för beslut om tillstånd att överlåta hyresrätt för byte av bostad, tillstånd att upplåta lägenhet i andra hand och uppskov med avflyttning från lokal (se 35, 40, 59 och 70 §§ hyreslagen).

Intresset av att ärenden avgörs snabbt talar för att det inte bör vara möjligt att överklaga beslut i de frågor som i dag inte får överklagas. Samtidigt talar intresset av förutsebar och rättssäker rättstillämpning för att det bör vara möjligt att överklaga besluten.

Utredaren skall mot den nu angivna bakgrunden överväga om det bör införas en möjlighet att överklaga beslut av hyresnämnden i de frågor som i dag inte får överklagas (se 70 § andra stycket hyreslagen), dock inte beträffande yttrande som avges vid medling (se 12 a § och 23 § andra stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Ett alternativ som utredaren skall pröva är att hyresnämnden ges möjlighet att tillåta att ett beslut överklagas, om det är av vikt för rättstillämpningen att ärendet prövas av högre instans, s.k. överklagandeförbud med ventil (jfr prop. 2005/06:10 s. 51).

Åtgärder mot oseriösa hyresvärdar

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från fastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter. Lagen är, med vissa undantag, tillämplig vid köp, byte och gåva samt vid vissa associationsrättsliga förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Dessutom gäller den vid vissa

förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastigheter (se 1 och 2 §§ förvärvslagen).

Enligt förvärvslagen skall ett förvärv av en hyresfastighet anmälas till kommunen. Om kommunen anser att förvärvarens lämplighet bör prövas, skall det anmälas till hyresnämnden. Om en sådan anmälan har gjorts, förelägger hyresnämnden förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd (se 3 och 3 a §§ förvärvslagen).

Förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren inte visar att han eller hon kan förvalta fastigheten eller inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han eller hon skall förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Tillstånd skall också vägras om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iakttä god sed i hyresförhållanden eller att förvärvaren annars med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt från allmän synpunkt är olämplig att inneha fastigheten (se 4 § förvärvslagen).

Ett förvärv är ogiltigt om förvärvstillstånd vägras (se 5 § förvärvslagen).

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan sägas vara ett komplement till förvärvslagen genom att den medger ingripande mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Enlig bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta att en fastighet skall ställas under särskild förvaltning om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt (se 2 § första och andra styckena bostadsförvaltningslagen).

Det finns två former av särskild förvaltning, en mildare form kallad förvaltningsåläggande och en strängare form kallad tvångsförvaltning. Vid tvångsförvaltning ställs fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare som utses av hyresnämnden (se 2 § tredje stycket bostadsförvaltningslagen).

Under de senaste åren har flera fall av oseriösa hyresvärdar uppmärksammats i massmedia. Det har framkommit att hyresgäster i några fall under lång tid har tvingats att leva under inte godtagbara förhållanden. Ett möte som anordnades i Justitiedepartementet i februari 2006 med representanter för bl.a. organisationer på hyresmarknaden angående åtgärder mot oseriösa hyresvärdar gav vid handen att det finns behov av att se över lagstiftningen i vissa delar, däribland kriterierna för förvärvstillstånd och tvångsförvaltning.

Utredaren skall mot denna bakgrund undersöka hur förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen tillämpas. Utredaren skall vidare undersöka om det förekommer brister i förvaltningen av hyresfastigheter som inte på ett effektivt sätt skulle ha kunnat förhindras eller motverkas med stöd av förvärvslagen eller bostadsförvaltningslagen och beskriva vari dessa brister består. Utredaren skall utifrån den gjorda undersökningen ta ställning till om bestämmelserna i förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen är lämpligt utformade med hänsyn till dels intresset av att på ett effektivt sätt kunna hindra personer som är mindre lämpliga som innehavare av hyresfastigheter att förvärva sådana fastigheter, dels intresset av att kunna ingripa mot fastighetsägare som missköter förvaltningen av sina hyresfastigheter, dels fastighetsägares intressen.

En central fråga för utredaren är vilka kriterier som bör gälla för förvärvstillstånd och för tvångsförvaltning. Utredaren skall vid sina överväganden beakta de förslag till ändringar i bostadsförvaltningslagen som lämnades av Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus (se SOU 1994:23 s. 88–115). En annan viktig fråga är i vilka fall som förvärv av aktier eller andelar i bolag bör omfattas av tillståndsplikt enligt förvärvslagen. Utredaren skall eftersträva att regelverket utformas så att risken för kringgåenden minskar samtidigt som regelverket inte blir alltför komplicerat.

Utredaren skall också belysa förutsättningarna att finna lämpliga förvaltare och om förutsättningarna för en särskild förvaltare att vidta åtgärder innan ett beslut om tvångsförvaltning har vunnit laga kraft bör förbättras. Om det finns behov av författningsändringar eller andra åtgärder, skall förslag till sådana lämnas.

Utredarens uppdrag i denna del är, som framgått, inriktat på reglerna i förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen. Om utredaren anser att hyreslagen bör ändras i syfte att komma till rätta med de brister som finns är utredaren emellertid oförhindrad att föreslå sådana ändringar.

Modernisering av hyreslagen

Jordabalken trädde, som redan har nämnts, i kraft den 1 januari 1972.

Det har under årens lopp gjorts ett stort antal ändringar i hyreslagen. Ändringarna har inneburit att lagen, vars paragrafer är numrerade löpande, har försetts med ett stort antal a- och b-paragrafer. Lagen innehåller också en mängd hänvisningar. Det har

lett till att lagen i dag är svåröverskådlig och svårtillgänglig för den enskilde. Vissa bestämmelser i lagen upplevs dessutom som ålderdomliga och komplicerade. Det har i olika sammanhang därför framförts att hyreslagen bör moderniseras. Bland annat 1989 års hyreslagskommitté och Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer ansåg att hyreslagen bör omarbetas (se SOU 1991:86 s. 167–170 och SOU 2005:88 s. 181–183). 1989 års hyreslagskommitté lade också fram ett förslag till redaktionell omarbetning av lagen. Förslaget har dock inte genomförts.

Utredaren skall därför göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen.

Inriktningen på arbetet skall vara att göra hyreslagen mer överskådlig och lättillgänglig så att den tillgodoser de krav som bör ställas på en modern lagstiftning. Enhetlighet och förutsebarhet i tillämpningen skall befrämjas och eventuella oklarheter i regelverket skall undanröjas.

En central fråga för utredaren blir att ta ställning till om hyreslagen bör brytas ut från jordabalken och tas in i en särskild lag (SOU 1991:86 s. 167–170). Kraven på överskådlighet och lättillgänglighet talar för att reglerna bör brytas ut till en särskild lag. Mot en sådan ordning talar dock hyreslagens nära samband med de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. jordabalken och bestämmelserna om arrende i 8–11 kap. jordabalken. Reglerna skall därför brytas ut till en särskild lag endast om utredaren finner att en sådan lösning ändå har klara fördelar.

Utredaren skall studera det förslag till redaktionell omarbetning av hyreslagen som lämnades av 1989 års hyreslagskommitté (se SOU 1991:86).

Under de senaste åren har det bedrivits ett omfattande lagstiftningsarbete som syftat till att undanröja hinder mot elektronisk kommunikation. Vid översynen av hyreslagen skall utredaren uppmärksamma om det finns formkrav i hyreslagen som bör ändras för att medge användning av elektroniska kommunikationsmedel. Utredaren skall även uppmärksamma om det finns anledning att begränsa möjligheten att använda sådana kommunikationsmedel i något avseende (jfr Ds 2003:29, bilaga 2 s. 61–63).

I samband med översynen skall utredaren även analysera bestämmelserna i hyreslagen utifrån ett könsperspektiv. Utredaren skall därvid uppmärksamma hur bestämmelserna i den praktiska tillämpningen slår mot kvinnor respektive män. Utredaren skall

föreslå de ändringar som är motiverade för att ge kvinnor och män samma trygghet i boendet.

I uppdraget ingår också att överväga hur barnperspektivet i lagen och lagens karaktär av social skyddslagstiftning lämpligen kan förtydligas. Utredaren skall därvid uppmärksamma de synpunkter som Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har lämnat (se SOU 2005:88, bl.a. s. 181–183 och 195, jfr prop. 2005/06:100 s. 37).

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som förvärvar fastigheten av husets ägare och sedan upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen.

I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt skall gå till. Där anges bl.a. följande. Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostads- hyresgäster, folkbokförda på fastigheten (se 9 kap. 19 §). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas, skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (se 9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Beslut om förvärv i strid mot lagens bestämmelser är ogiltiga (se 9 kap. 21 §). En lagfartsansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (se 20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (se 9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Det finns exempel i rättspraxis på att hyresgäster i hus som ombildats till bostadsrätt inte haft kännedom om ombildningen trots att flera år har passerat sedan förvärvet. Eftersom en bostadsrättsförening får vägra en hyresgäst inträde i föreningen om hyresgästen ansöker om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset (se 2 kap. 8 § andra stycket 2 bostadsrättslagen), kan en hyresgäst i en sådan situation helt utestängas

från möjligheter att förvärva sin lägenhet. Detta framstår som otillfredsställande och i strid med lagstiftarens intentioner.

Utredaren skall därför överväga hur reglerna kan ändras så att denna situation undviks, t.ex. genom att det i lagen införs ett uttryckligt krav på att samtliga hyresgäster i huset skall ha fått del av den ekonomiska planen.

Om utredaren lämnar förslag till författningsändringar, skall utredaren även överväga om motsvarande ändringar bör göras i reglerna om ombildning till kooperativ hyresrätt (se 4 kap. 1 och 2 §§ lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt).

Arbetets bedrivande och redovisning av uppdraget

Utredaren skall samråda med berörda myndigheter och organisationer. När det gäller redovisning av förslagets konsekvenser för företagen, skall samråd ske med Näringslivets Regelnämnd.

Utredningen skall hålla sig underrättad om de arbeten som bedrivs av Utredningen om allmännyttans villkor (M 2005:04) och andra utredningar som kan komma att tillsättas på det hyresrättsliga området.

Utredaren skall beräkna de ekonomiska konsekvenserna av de förslag som läggs fram. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, skall utredaren föreslå hur dessa skall finansieras.

Utredaren skall redovisa vilka konsekvenser som de förslag som lämnas har utifrån ett jämställdhetsperspektiv och vilka konsekvenser som de får för barns situation.

Till stöd för utredarens arbete skall en referensgrupp med representanter för bl.a. hyresnämnderna, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Fastighetsägarna Sverige, SABO och Sveriges Kommuner och Landsting inrättas.

Uppdraget skall redovisas senast den 1 september 2008. Om utredaren anser det lämpligt, får någon eller några delar av uppdraget redovisas i ett delbetänkande. Den del av uppdraget som avser modernisering av hyreslagen, skall redovisas i samband med att uppdraget redovisas slutligt.

(Justitiedepartementet)

Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till utredningen om
modernisering av hyreslagen (Ju 2007:01)**

**Dir.
2007:9**

Beslut vid regeringssammanträde den 1 februari 2007.

Sammanfattning

Uppdraget att se över reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt (dir. 2006:85) ändras.

Uppdraget att överväga vissa frågor om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten, förfarandet vid uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar och åtgärder mot oseriösa hyresvärdar återkallas.

Utöver det ursprungliga uppdraget skall utredaren överväga om förbudet enligt bostadsrättslagen (1991:614) mot att med bostadsrätt upplåta lägenhet som är upplåten med hyresrätt ("förbudet mot dubbelupplåtelse") och systemet med underrättelse till socialnämnden i samband med vissa uppsägningar som rör bostadsrätt skall vara kvar.

Tiden för redovisningen av uppdraget flyttas fram till den 1 november 2008.

Bakgrund och uppdrag

Regeringen beslutade den 20 juli 2006 att tillkalla en särskild utredare för att se över reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt (dir. 2006:85). Enligt direktiven skall uppdraget redovisas senast den 1 september 2008.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Utredaren fick enligt de ursprungliga direktiven i uppdrag att undersöka hur bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och överväga hur de kan justeras för att stärka hyresgästernas inflytande.

De aktuella bestämmelserna sågs senast över år 2001. Bestämmelserna fick sin nuvarande utformning genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 april 2002. Regeringen anser att nuvarande lagstiftning innebär en lämplig balans mellan fastighetsägar- och hyresgästintressen. Tillräckliga skäl för att än en gång se över bestämmelserna saknas. Uppdraget avseende hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten återkallas därför.

Förfarandet vid uppsägning p.g.a. särskilt allvarliga störningar

I dag måste en hyresvärd som vill säga upp ett hyresavtal att upphöra i förtid på grund av störningar i boendet först anmana hyresgästen att vidta rättelse. Hyresvärden måste också underrätta socialnämnden. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar, fordras dock inte vare sig rättelseanmaning eller underrättelse till socialnämnden. Med särskilt allvarliga störningar avses bl.a. allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller våld eller hot om våld riktat mot någon annan som bor i fastigheten (se prop. 1992/93:115 s. 21).

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren kartlägga vilka åtgärder som vidtas vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Utifrån resultatet av kartläggningen skall utredaren ta ställning till om undantagen från bestämmelserna om rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden bör bestå.

Undantagen är välmotiverade. Av betydelse i sammanhanget är också att en hyresvärd som säger upp en hyresgäst på grund av särskilt allvarliga störningar skall skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Socialnämnden ges därmed möjlighet att ge hyresgästen adekvat hjälp.

Mot denna bakgrund återkallar regeringen utredningsuppdraget i denna del.

Åtgärder mot oseriösa hyresvärdar

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren undersöka hur lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen (1977:792) tillämpas. Utredaren skall vidare undersöka om det förekommer brister i förvaltningen av hyresfastigheter som inte på ett effektivt sätt skulle ha kunnat förhindras eller motverkas med stöd av förvärvslagen eller bostadsförvaltningslagen och beskriva vari dessa brister består. Utredaren skall utifrån den gjorda undersökningen ta ställning till om bestämmelserna i förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen är lämpligt utformade.

Den nuvarande förvärvsprövningen har kritiserats för att vara omständlig och tidskrävande. Också förutsägbarheten i tillämpningen av kriterierna för förvärvstillstånd har kritiserats.

Mot denna bakgrund bör förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen ses över i ett bredare perspektiv än vad som har angetts i de ursprungliga direktiven. Detta bör göras i ett särskilt sammanhang. Regeringen avser att återkomma med direktiv till en sådan utredning.

Uppdraget avseende åtgärder mot oseriösa hyresvärdar återkallas därför.

Underrättelse till socialnämnden vid uppsägning som rör bostadsrätt

År 2004 infördes det i bostadsrättslagen regler som innebär att en bostadsrättsförening är skyldig att underrätta socialnämnden innan en bostadsrättsinnehavare sägs upp på grund av störningar i boendet eller betalningsförsumning, dock inte i vissa fall av upprepade betalningsförsumningar (se prop. 2003/04:94, bet. 2003/04:BoU10, rskr. 2003/04:237). Reglerna har sin förebild i liknande regler i hyreslagen. När reglerna tillkom, skedde det trots avstyrkanden från fastighetsägar- och bostadsrättsorganisationerna. Organisationerna framhöll bl.a. att olikheterna mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt talar mot att överföra hyreslagens regler om underrättelseskyldighet till bostadsrättslagen.

Mot denna bakgrund skall utredaren överväga om systemet med underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet eller betalningsförsumningar bör finnas kvar i bostadsrättslagen.

Syftet med reglerna i hyreslagen och bostadsrättslagen om underrättelseskyldighet vid störningar är att man skall kunna få störningar att upphöra på annat sätt än genom avhysning samt att socialnämnden skall kunna bidra till att lösa bostadsproblem för den störande personen (se prop. 1992/93:115 s. 20 f. och prop. 2003/04:94 s. 9 f.). Liknande syfte har reglerna om underrättelseskyldighet vid betalningsförsening (se prop. 1977/78:175 s. 176 och prop. 2003/04:94 s. 12 f.). Utredaren skall därför särskilt beakta de sociala skyddsintressen som gör sig gällande, däribland avseende bostadsrättshavaren och dennes familj. Om utredaren föreslår att systemet med underrättelseskyldighet till socialnämnden skall avskaffas, skall utredaren särskilt belysa de konsekvenser som detta medför för bostadsrättshavarens barn.

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren överväga om det bör införas regler i bostadsrättslagen om underrättelseskyldighet även vid uppsägning som grundas på upprepade betalningsförsummelser (se sista stycket i avsnittet "Förfarandet vid uppsägning till hyrestidens utgång"). Om utredaren, med anledning av det nya uppdraget, föreslår att systemet med underrättelse till socialnämnden avskaffas, behöver utredaren inte ta upp denna fråga till övervägande.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

Enligt bostadsrättslagen är det förbjudet att med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är upplåten med hyresrätt ("förbudet mot dubbelupplåtelse", se 4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Förbudet infördes i lagen år 1981 i syfte att skydda de kvarboende hyresgästerna vid ombildning till bostadsrätt (se prop. 1980/81:148).

Förbudet innebär att det vid ombildning inte är möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till någon annan person än hyresgästen. En förening kan således inte med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är uthyrd och låta hyresgästen hyra lägenheten av bostadsrättshavaren.

Förbudet kan försvåra en bostadsrättsförenings möjligheter att förvärva ett hus för ombildning till bostadsrätt. Kostnaden för varje bostadsrättshavares förvärv av sin lägenhet beror bl.a. på hur många hyresgäster som väljer att stå utanför ombildningen. Den del av priset för huset som svarar mot hyresgästernas lägenheter skall ju "slås ut" på bostadsrättshavarna.

Om förbudet mot dubbelupplåtelse slopas, skulle t.ex. en förening till husets säljare kunna med bostadsrätt upplåta de lägenheter som är uthyrda till hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Den tidigare fastighetsägaren skulle då fortsätta att hyra ut lägenheterna till hyresgästerna. På så sätt skulle finansieringen av förvärvet underlättas och hyresgästerna få behålla samma hyresvärd.

Ett upphävande av förbudet är dock förenat med svårigheter eftersom det kan påverka hyresgästens besittningsskydd och bytesrätt. En hyresgäst har inte någon bytesrätt om lägenheten har upplåtits med hyresrätt av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med bostadsrätt (se 35 § andra stycket 4 hyreslagen). Hyresgästen kan då även sakna besittningsskydd (dvs. rätt till förlängning av hyresavtalet, se 46 § 6 a hyreslagen).

Om förbudet mot dubbelupplåtelse upphävs, anser vi att det krävs särregler om bytesrätt och besittningsskydd för sådana lägenheter som ombildas till bostadsrätt men fortfarande hyrs ut. De nu beskrivna frågorna är komplicerade och har tidigare utretts utan att några förslag lämnats (i Ds 1993:54 förespråkas att förbudet mot dubbelupplåtelse behålls och att man söker andra lösningar på problemet).

Utredaren skall mot den nu beskrivna bakgrunden överväga om förbudet mot dubbelupplåtelse bör vara kvar och därvid särskilt belysa de juridiska och ekonomiska konsekvenserna av ett eventuellt borttagande av förbudet för bostadsrättsföreningar, hyresgäster samt kommunala och privata fastighetsägare. Utredaren skall också analysera vilka särregler om bytes- och besittningsrätt som krävs, om förbudet slopas. Utredaren skall vidare överväga eventuella fördelar med ett partiellt upphävande av förbudet, så att upplåtelse med bostadsrätt trots löpande hyresavtal bara får ske till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag (jfr prop. 1995/96:17).

Inom Regeringskansliet bereds frågan om införande av möjlighet att bilda s.k. ägarlägenheter. Utredaren skall hålla sig informerad om detta arbete och belysa i vilken utsträckning som syftet med att avskaffa förbudet mot dubbelupplåtelse skulle kunna uppnås genom införandet av möjlighet att bilda ägarlägenheter.

Redovisning av uppdraget

Med hänsyn till att något arbete ännu inte har påbörjats, flyttas tiden för redovisning av uppdraget fram. Uppdraget skall redovisas senast den 1 november 2008.

(Justitiedepartementet)

Deltagare i referensgruppen

Den till utredningen knutna referensgruppen består av följande personer

Anna Björklund, Sveriges Kommuner och Landsting

Ulrika Blomqvist, Riksbyggen

Christer Högbeck, SBC ekonomisk förening

Hans G Johansson, HSB

Jörgen Mark-Nielsen, SABO

Susanna Skogsberg, Hyresgästföreningen Riksförbundet

Anders Thelin, Svensk Handel

Rune Thomsson, Fastighetsägarna Sverige

Statens offentliga utredningar 2008

Kronologisk förteckning

1. Barlastvattenkonventionen – om Sveriges anslutning. N.
2. Immunitet för stater och deras egendom. UD.
3. Skyddet för den personliga integriteten. Bedömningar och förslag. Ju.
4. Omreglering av apoteksmarknaden. S.
5. Könsdiskriminerande reklam. Kränkande utformning av kommersiella meddelanden. IJ.
6. Fastighetsmäklaren och konsumenten. Ju.
7. Världsklass! Åtgärdsplan för den kliniska forskningen. U.
8. Bidrag på lika villkor. U.
9. Transportinspektionen. En myndighet för all trafik. + Bilagor. N.
10. 21+1→2. En ny myndighet för tillsyn och effektivitetsgranskning av socialförsäkringen. S.
11. Frihet för studenter – om hur kår- och nationsobligatoriet kan avskaffas. U.
12. Finansiella sektorn bär frukt. Analys av finansiella sektorn ur ett svenskt perspektiv. Fi.
13. Bättre kontakt via nätet – om anslutning av förnybar elproduktion. + Annex: Grid issues for electricity production based on renewable energy sources in Spain, Portugal, Germany, and United Kingdom. N.
14. Timmar, kapital och teknologi – vad betyder mest? En analys av produktivitetsutvecklingen med hjälp av tillväxtbokföring. Fi.
15. LOV att välja – Lag Om Valfrihetssystem. S.
16. Förtursförklaring i domstol. Ju.
17. Frivux – valfrihet i vuxenutbildningen. U.
18. Evidensbaserad praktik inom social tjänsten – till nytta för brukaren. S.
19. Att slutförvara långlivat farligt avfall i undermarksdeponi i berg. M.
20. Patentskydd för biotekniska uppfinningar. Ju.
21. Permanent förändring. Globalisering, strukturomvandling och sysselsättningsdynamik. Fi.
22. Ett stabsstöd i tiden. Fi.
23. Konsulär katastrofinsats. UD.
24. Svensk klimatpolitik. M.
25. Ett energieffektivare Sverige + Bilaga. N.
26. Värna språken – förslag till språklag. Ku.
27. Framtidsvägen – en reformerad gymnasieskola + Bilagedel. U.
28. Apoteksdatalagen. S.
29. Yrkehögskolan. För yrkeskunnande i förändring. U.
30. Forskningsfinansiering – kvalitet och relevans. U.
31. Miljödomstolarna – domkretsar – lokalisering – handlägningsregler. M.
32. Avskaffande av revisionsplikten för små företag. Ju.
33. Detaljhandel med vissa receptfria läkemedel. S.
34. Lättare att samverka – förslag om förändringar i samtjänstlagen. Fi.
35. Digital-TV-övergången. + Engelsk översättning. Ku.
36. Svenska Spels nätpoker. En utvärdering. Fi.
37. Vårdval i Sverige. S.
38. EU, allmännyttan och hyrorna. + Bilagor. Fi.
39. Framtidens polisutbildning. Ju.
40. Bredband till hela landet. N.
41. Människohandel och barnåktenskap – ett förstärkt straffrättsligt skydd + bilaga. Ju.
42. Normgivningsmakten. Expertgruppsrapport. Ju.

43. Tre rapporter till Grundlagsutredningen.
Ju.
44. Transportinspektionen.
Ansvarslag för vägtrafiken m.m. N.
45. Rapporter från en mr-verkstad. IJ.
46. Handel med läkemedel för djur. S.
47. Frågor om hyra och bostadsrätt. Ju.

Statens offentliga utredningar 2008

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Skyddet för den personliga integriteten.
Bedömningar och förslag. [3]
Fastighetsmäklaren och konsumenten. [6]
Förtursförklaring i domstol. [16]
Patentskydd för biotekniska uppfinningar.
[20]
Avskaffande av revisionsplikten för små
företag. [32]
Framtidens polisutbildning. [39]
Människohandel och barnåktenskap – ett för-
stärkt straffrättsligt skydd+ bilaga. [41]
Normgivningsmakten.
Expertgruppsrapport XI. [42]
Tre rapporter till Grundlagsutredningen. [43]
Frågor om hyra och bostadsrätt. [47]

Utrikesdepartementet

- Immunitet för stater och deras egendom. [2]
Konsulär katastrofinsats. [23]

Socialdepartementet

- Omreglering av apoteksmarknaden. [4]
21+1→2. En ny myndighet för tillsyn
och effektivitetsgranskning av social-
försäkringen. [10].
LOV att välja – Lag Om Valfrihetssystem. [15]
Evidensbaserad praktik inom socialtjänsten
– till nytta för brukaren. [18]
Apoteksdatalagen. [28]
Detaljhandel med vissa receptfria läkemedel.
[33]
Vårdval i Sverige. [37]
Handel med läkemedel för djur. [46]

Finansdepartementet

- Finansiella sektorn bär frukt.
Analys av finansiella sektorn ur ett svenskt
perspektiv. [12]

- Timmar, kapital och teknologi
– vad betyder mest?
En analys av produktivitetsutvecklingen
med hjälp av tillväxtbokföring. [14]
Permanent förändring.
Globalisering, strukturomvandling
och sysselsättningsdynamik. [21]
Ett stabsstöd i tiden. [22]
Lättare att samverka
– förslag om förändringar i samtjänstlagen.
[34]
Svenska Spels nätpoker. En utvärdering. [36]
EU, allmännyttan och hyrorna.
+ Bilagor. [38]

Utbildningsdepartementet

- Världsklass! Åtgärdsplan för den kliniska
forskningen. [7]
Bidrag på lika villkor. [8]
Frihet för studenter – om hur kår- och
nationsobligatoriet kan avskaffas. [11]
Frivux – valfrihet i vuxenutbildningen. [17]
Framtidsvägen – en reformerad gymnasieskola
+ Bilagedel. [27]
Yrkehögskolan. För yrkeskunnande i
förändring. [29]
Forskningsfinansiering – kvalitet och
relevans. [30]

Miljödepartementet

- Att slutförvara långlivat farligt avfall i under-
marksdeponi i berg. [19]
Svensk klimatpolitik. [24]
Miljödomstolarna – domkretsar – lokalisering
– handläggningsregler. [31]

Näringsdepartementet

- Barlastvattenkonventionen – om Sveriges
anslutning. [1]
Transportinspektionen. En myndighet för
all trafik. + Bilagor. [9]

Bättre kontakt via nätet – om anslutning
av förnybar elproduktion.
+ Annex: Grid issues for electricity
production based on renewable energy
sources in Spain, Portugal, Germany, and
United Kingdom. [13]

Ett energieffektivare Sverige + Bilaga. [25]

Bredband till hela landet. [40]

Transportinspektionen. Ansvarslag för
vägtrafiken m.m. [44]

Integrations- och jämställdhetsdepartementet

Könsdiskriminerande reklam.

Kränkande utformning av kommersiella
meddelanden. [5]

Rapporter från en mr-verkstad. [45]

Kulturdepartementet

Värna språken – förslag till språklag. [26]

Digital-TV-övergången.

+ Engelsk översättning.[35]