

Motion till riksdagen 2007/08:C264

av Egon Frid m.fl. (v)

Ändringar i hyreslagstiftningen

1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen beslutar om ändring av 12 kap. 24 § jordabalken som innebär att det blir möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i hyreslagstiftningen som innebär att hyresgäster ska ha rätt till biträde genom socialtjänstens försorg vid avhysning samt vid borttransporterandet av egendom.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ge utredningen om modernisering av hyreslagen ett tilläggsdirektiv i syfte att ta fram förslag till hur en lagreglerad återflyttningsrätt för hyresgäst då lägenheten totalförstörts och genomgår renovering kan utformas.

2 Jämkning av skadestånd

Regler om hyresgästers rättigheter och skyldigheter finns i 12 kap. jordabalken, den s.k. hyreslagen. Hyresgästen har ett aktsamhetskrav, eller med andra ord en vårdplikt, när han eller hon använder lägenheten. Skada som uppkommer på lägenheten genom normalt slitage ansvarar hyresgästen inte för, sådan skada står hyresvärderna för enligt reglerna om periodiskt underhåll. Hyresgästen ansvarar heller inte för skador som uppstår genom rena olyckshändelser.

Vårdplikten innebär att hyresgästen är skyldig att ersätta skador som uppstår genom hans eller hennes vållande. Ett exempel på vållande kan vara om hyresgästen bryter mot de förhållningsregler som finns, t.ex. skyldigheten att anmäla en skada till hyresvärderna. Hyresgästen är skyldig att ersätta alla skador som han eller hon eller någon annan som är på besök orsakar (12 kap. 24 § JB). Enligt lagtextens ordalydelse saknas dock möjligheter att jämka skadeståndet om hyresgästen t.ex. vållat skadan under påverkan av en allvar-

Fel! Okänt namn på

lig psykisk störning. Förvisso torde en analog tillämpning av 2 kap. 5 § skadeståndslagen vara tillämplig i sådana fall, men enligt tingsrätts- och hovrättspraxis verkar inte denna möjlighet användas (se t.ex. Svea hovrätt mål nr T 3905-02). Enligt 2 kap. 5 § skadeståndslagen finns stora möjligheter för rätten att ta hänsyn till omständigheter i det enskilda fallet.

Den som vållar en person- eller sakskada under påverkan av en allvarlig psykisk störning ska ersätta skadan i den mån det är skäligt med hänsyn till hans eller hennes sinness tillstånd, handlingens beskaffenhet, föreliggande ansvarsförsäkring, andra ekonomiska förhållanden samt övriga omständigheter.

Samma sak gäller om skada vållas under påverkan av annan psykisk störning som inte är självförvållad. Enligt vår uppfattning är det rimligt att samma möjligheter till jämkning av skadestånd tas in i hyreslagen. Civilutskottet har tidigare avslagit vårt förslag med motiveringen att frågeställningen om jämkning av skadestånd inte bör bedömas inom hyresrättens område (bet. 2006/07:CU10).

Vänsterpartiet anser att motiveringen är märklig med tanke på att bostaden är av central vikt för varje människa. Snarare borde detta vara ett tungt argument för att införa en jämningsmöjlighet av skadestånd i hyreslagen.

Regeringen bör därför återkomma med förslag till ändring av 12 kap. 24 § jordabalken som innebär att det blir möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning.

3 Vräkning

Bestämmelserna om vräkning av en hyresgäst som förverkat sin hyresrätt finns i 16 kap. utsökningsbalken. Innan avhysning sker skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Avhysningen skall genomföras så att skälig hänsyn tas till såväl hyresvärdens som hyresgästens intressen. Om hyresvärden begär att lägenheten ska tömmas åligger det Kronofogdemyndigheten (KFM) att ombesörja transport av egendomen, anskaffa förvaringsutrymme samt vidta andra nödvändiga åtgärder i samband med avhysningen.

KFM är skyldig att förvara egendomen för hyresgästens vräkning i 3 månader innan den får säljas eller bortskaffas (16 kap. 4 § UB). Egendom som saknar värde får kasseras i samband med avhysningen. Hyresvärden har ingen motsvarande skyldighet att förvara en hyresgästs egendom. Vid reparationer och annan tillsyn av lägenheten skall dock hyresvärden se till att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt (12 kap. 26 § JB). Vid vräkning av hyresgäster som t.ex. befinner sig på sjukhus eller av någon annan anledning inte kan närvara personligen finns det inte någon garanti för att inte kronofogde eller hyresvärd slänger tillhörigheter som är värdefulla för hyresgästen. Vidare kan samma problem uppstå då hyresvärden måste tömma lägenheten på grund av att den måste saneras eller renoveras.

Vi har fått kännedom om fall där personer fått i princip alla sina tillhörigheter kastade i samband med förestående sanering och avhysning. Konse-

kvenserna blir stora för den hyresgäst som efter en tids sjukhusvistelse upptäcker att alla personliga tillhörigheter i det tidigare hemmet hamnat på sopstappen. Det kan handla om tillhörigheter från ett helt liv av i alla fall betydande affektionsvärde. Detta är en oacceptabel kränkning av den enskildes integritet.

För att garantera att den enskildes rätt tillvaratas under dylika omständigheter bör hyresgästen ha rätt till ett biträde. Detta biträde kan med fördel utses av socialtjänsten. Socialutskottet har tidigare avstyrkt vårt förslag med motiveringen att det framgår av 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen att socialnämnden när den fått underrättelse av KFM om tiden för avhysning ska underrätta KFM vem som är ansvarig handläggare vid socialförvaltningen (bet. 2006/07:SoU7). Enligt vår mening löser inte det befintliga förfarandet problemet med bristande rättssäkerhet för den person som ska avhysas från sin lägenhet.

Regeringen bör därför återkomma med förslag till lagstiftning som innebär att hyresgäster ska ha rätt till biträde genom socialtjänstens försorg vid avhysning samt vid borttransporterandet av egendom.

4 Om bostaden blir totalförstörd

Om en bostadslägenhet före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet. Detta innebär att den hyresgäst vars lägenhet förstörs genom t.ex. en brand förlorar besittningsrätten till sin bostad. Det spelar ingen roll om hyresgästen inte själv var vållande till att lägenheten blev förstörd eller inte. Hyreslagen ger alltså inget skydd för hyresgästen vars hem har brunnit upp. Om en hyresvärd väljer att vräka den drabbade efter en sådan händelse har hon eller han stöd för detta i hyreslagen.

Vänsterpartiet anser att det är helt oacceptabelt att besittningsrätten kan upphöra om en bostad har drabbats av en brand eller dylikt – och som en följd av detta har genomgått en totalrenovering. Det finns flera exempel på att hyresvärden under sådana omständigheter med stöd i hyreslagen kunnat vräka den tidigare hyresgästen och överlåta kontraktet på en ny hyresgäst. Dock har de tre domar från hovrätt och tingsrätt som finns på området utfallit till hyresgästens fördel. Det senaste fallet avgjordes i skrivande stund nyligen av Södertörns tingsrätt (Dom 2007-09-25, Mål nr T 2796-07). I det aktuella fallet har hyresgästernas lägenhet brunnit utan deras vållande. Trots att hyresvärden återställt lägenheten sades hyresavtalet upp varpå lägenheten hyrdes ut till andra hyresgäster.

I domen finner tingsrätten att hyresavtalet har förfallit eftersom lägenheten har varit så förstörd att den inte kunnat användas för sitt ändamål. Tingsrätten bortser i sin motivering helt ifrån hyreslagens karaktär av skyddslagstiftning. Domstolen menar att den aktuella bestämmelsen är ett undantag från skyddet till förmån för hyresgästernas besittningsskydd men har ändå valt att tillämpa detta undantag.

Fel! Okänt namn på

Enligt vår mening visar utgången i detta mål med all önskvärd tydlighet att hyresgästernas besittningsrätt då lägenheten totalförstörs måste stärkas. Det är helt orimligt att en hyresgäst som inte vållat någon skada ska förlora sitt hem och att hyresvärden ska vara fri att hyra ut lägenheten till nya hyresgäster.

5 Tidigare utredning

Frågan om återflyttningsrätt då en bostadslägenhet totalförstörs har utretts tidigare (SOU 2000:76, prop. 2001/02:41). I detta sammanhang anfördes att tillämpningsproblem skulle uppstå vid en eventuell lagreglering. Behovet av en återflyttningsrätt ansågs även vara begränsat. För närvarande pågår en utredning om modernisering av hyreslagen (dir. 2006:85). Utredaren ska bl.a. ta ställning till om de krav som ställs för att en lägenhet ska anses vara så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas och om det är lämpligt att närmare ange när en lägenhet ska anses vara förstörd. I utredarens uppdrag ingår inte att överväga om hyresgästen ska ha återflyttningsrätt om lägenheten förstörs och hyresvärden därefter uppför en ny lägenhet. I direktiven hänvisas till att frågan redan utretts (dir. 2006:85 s.10). Civilutskottet har tidigare avstyrkt vårt förslag om hyresgästers besittningsrätt då lägenheten förstörts genom brand (bet. 2006/07:CU10).

Vänsterpartiet är av den uppfattningen att det kan uppstå eventuella tillämpssvårigheter med en lagstadgad återflyttningsrätt inte är ett godtagbart argument för att en hyresgäst ska riskera att hamna på gatan då lägenheten totalförstörs. Bostaden är en central trygghet för varje människa och ska därför omgärdas av regler som kan erbjuda ett tillräckligt gott skydd för hyresgästen. Hyreslagen bör ändras så att en hyresgäst har kvar sin besittningsrätt även om lägenheten totalförstörs och fastigheten genomgår renovering.

Regeringen bör därför ge den pågående utredningen om modernisering av hyreslagen ett tilläggsdirektiv med den innebörden att utredaren ska ta fram alternativ för hur en lagreglerad återflyttningsrätt kan utformas. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 1 oktober 2007

Egon Frid (v)

Rossana Dinamarca (v)

Elina Linna (v)

Siv Holma (v)

Eva Olofsson (v)