

# Civilutskottets betänkande 2021/22:CU2

## Stärkt skydd för hyresgäster

---

### Sammanfattning

Utskottet ställer sig delvis bakom regeringens förslag till ändringar i bl.a. jordabalken, bostadsförvaltningslagen och lagen om uthyrning av egen bostad.

De lagändringar som utskottet tillstyrker innebär ett mer effektivt ingripande vid misskötsel av hyreshus genom att det införs en möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Lagändringarna innebär också ett stärkt skydd för hyresgäster när en bostadslägenhet förstörs genom t.ex. en brand. Hyresgästen ska i en sådan situation erbjudas ett nytt hyresavtal av hyresvärden, förutsatt att det är skäligt. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet som är tillgänglig för upplåtelse. Hyresnämnden ska även kunna förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett hyresavtal. Lagändringarna innebär vidare att regeln om kostnadsbaserad hyra vid s.k. privatuthyrning kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2022.

De lagändringar som utskottet avstyrker handlar om att väsentliga hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag samt att hyresvärdens rätt vid privatuthyrning att utan skäl säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid tas bort. Utskottet anser att den befintliga regleringen i dessa frågor innebär en lämplig avvägning mellan motstående intressen och att det därför inte finns skäl för de ändringar som regeringen föreslår. Utskottets förslag grundas på förslag i motioner.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå övriga motionsyrkanden.

I betänkandet finns elva reservationer (S, M, SD, C, V, KD, L, MP) och ett särskilt yttrande (SD). I två av reservationerna (S, V, MP) tillstyrks regeringens förslag i de delar som utskottet avstyrker förslagen.

### *Behandlade förslag*

Proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster.

Ett tjugotal yrkanden i följdmotioner.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	6
Utskottets överväganden .....	7
Skyddet för hyresgäster vid renoveringar .....	7
Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder .....	12
Skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs .....	16
Åtgärder vid misskötsel av hyreshus .....	21
Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken .....	28
Reservationer .....	29
1. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster vid renoveringar, punkt 1 (S, V, MP) .....	29
2. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar, punkt 2 (V) .....	30
3. Lagförslaget om hyresvärdens rätt till uppsägning, punkt 3 (S, V, MP) .....	31
4. Den framtida regleringen om privatpersoners uthyrning, punkt 5 (V) .....	32
5. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 6 (M, KD) .....	33
6. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 6 (SD, L) .....	34
7. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 7 (C) .....	35
8. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 7 (V) .....	36
9. Framtida åtgärder mot misskötsel av hyreshus, punkt 9 (V) .....	36
10. Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken, punkt 10 (S, V, MP) .....	38
11. Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken, punkt 10 (SD, L) ..	38
Särskilt yttrande .....	40
Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 6 (SD) .....	40
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	41
Propositionen .....	41
Följdmotionerna .....	41
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	44
<i>Bilaga 3</i>	
Reservanternas lagförslag .....	63

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## *Skyddet för hyresgäster vid renoveringar*

### **1. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster vid renoveringar**

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 55 § och punkt 3 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 2,

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 1,

2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 2 och avslår proposition 2020/21:201 punkt 1 i denna del.

*Reservation 1 (S, V, MP)*

### **2. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar**

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 6 och 7 samt

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 2.

*Reservation 2 (V)*

## *Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder*

### **3. Lagförslaget om hyresvärdens rätt till uppsägning**

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i de delar det avser 3 § och 3 a § första meningen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 3,

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 4,

2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 2,

2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 2 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 3 och avslår proposition 2020/21:201 punkt 6 i denna del.

*Reservation 3 (S, V, MP)*

#### 4. Lagförslaget om alternativ bruksvärdeshyra

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i de delar det avser 4 § och punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkt 6 i denna del.

#### 5. Den framtida regleringen om privatpersoners uthyrning

Riksdagen avslår motion

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 8.

*Reservation 4 (V)*

*Skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs*

#### 6. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs

Riksdagen antar regeringens förslag till

a) lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 10, 46 a, 46 b, 63, 70 och 73 §§ och punkt 4 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna,

b) lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

c) lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

d) lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i de delar det avser 3 a § andra meningen med den ändringen att ordet ”heller” ska utgå.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkterna 1 i denna del, 2, 4 och 6 i denna del och avslår motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1,

2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 1 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 1.

*Reservation 5 (M, KD)*

*Reservation 6 (SD, L)*

#### 7. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 5 och

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande

3.

*Reservation 7 (C)*

*Reservation 8 (V)*

*Åtgärder vid misskötsel av hyreshus***8. Lagförslagen om åtgärder vid misskötsel av hyreshus**

Riksdagen antar regeringens förslag till

- a) lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 16 §,
- b) lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- c) lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkterna 1 i denna del, 3 och 5.

**9. Framtida åtgärder mot misskötsel av hyreshus**

Riksdagen avslår motion

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1–4.

*Reservation 9 (V)*

*Återstående ändring i jordabalken***10. Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken**

Riksdagen antar punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att orden ”3 eller” ska utgå.

Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2020/21:201 punkt 1 i denna del.

*Reservation 10 (S, V, MP) – villkorad*

*Reservation 11 (SD, L) – villkorad*

Stockholm den 11 november 2021

På civilutskottets vägnar

*Emma Hult*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Momodou Malcolm Jallow (V), Lars Beckman (M), Roger Hedlund (SD), Joakim Järrebring (S), Angelica Lundberg (SD), Ola Möller (S), Jakob Olofsgård (L) och Åsa Hartzell (M).

## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Sex motioner med ett tjugotal yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

# Utskottets överväganden

## Skyddet för hyresgäster vid renoveringar

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår regeringens lagförslag om ett förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar. Utskottet hänvisar till den intresseavvägning som ligger bakom den befintliga regleringen på området.

Vidare avslår riksdagen motionsyrkanden om den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar.

Jämför reservation 1 (S, V, MP) och 2 (V).

### Bakgrund

Renoveringsåtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten kräver enligt hyreslagen<sup>1</sup> samtycke från de hyresgäster som berörs eller tillstånd från hyresnämnden (18 d §).

Dessutom ska en hyresvärd som vill utföra en sådan tillståndspliktig åtgärd skriftligen underrätta de berörda hyresgästerna (18 e §). Det ställs inte några särskilda krav på meddelandets innehåll, men eftersom syftet med meddelandet är att parterna ska inleda konstruktiva förhandlingar bör det enligt förarbetena framgå att hyresvärden avser att utföra förbättrings- eller ändringsåtgärder, och de aktuella åtgärderna bör specificeras. För att hyresgästerna ska kunna ta ställning till en åtgärd bör hyresvärden också så heltäckande som möjligt redovisa följderna av åtgärden när det gäller tidsplaner, praktiska olägenheter och ekonomiska konsekvenser. (Se prop. 1996/97:30 s. 93.)

I hyreslagen finns också en regel som skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom att den nya hyran stegvis fasas in under en viss tid, den s.k. trappningsregeln (55 § sjätte stycket). Trappningsregeln anger att om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Vad som ska anses som en väsentligt högre hyra avgörs i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare 10 procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentlig (prop. 2009/10:185 s. 91).

<sup>1</sup> Med hyreslagen avses 12 kap. jordabalken.

## Propositionen

### *Lagförslaget*

Regeringen föreslår ett förbättrat skydd för hyresgäster vid reoveringar genom att väsentliga hyreshöjningar ska fasa in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag. De belopp som ska betalas under infasningsperioden liksom längden på denna period ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek.

Den nya regleringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2022. För ärenden om prövning av hyra som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet ska dock bestämmelserna gälla i sina äldre lydelse.

### *Skälen för regeringens förslag*

Som skäl för sitt förslag om ett förbättrat skydd för hyresgäster vid reoveringar anför regeringen i propositionen bl.a. följande (s. 45 f. och 67 f.).

Regeringen konstaterar att trappningsregeln har kommit att tillämpas så att trappning visserligen sker även när skälig hyra bestäms efter en standardhöjande reovering. För att undvika att det dröjer alltför lång tid innan hyresnivån anpassats till en korrekt bruksvärdeshyra har emellertid större delen av höjningen getts genomslag i trappans första steg. I rättspraxis har det uttalats att en riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen (rättsfallet RH 2013:9 I). Detta innebär att den nya hyran fasa in från en hög nivå redan från början och att den får ett relativt snabbt genomslag; redan inom något år kan hyresgästen i många fall komma att betala full hyra, och det är ovanligt med infasningsperioder som överstiger tre år. Redan trappans första steg kan enligt regeringen innebära stora ekonomiska utmaningar för en hyresgäst, och det finns en risk för att den nya hyran får fullt genomslag innan hyresgästen haft möjlighet att anpassa sig. Mot den bakgrunden anser regeringen att hyresgästerna bör få ett mer verksamt skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar.

Regeringen anför vidare att när den skäliga infasningsperioden ska bestämmas måste hyresnämnden, förutom hyresgästens intresse, också beakta fastighetsägarens berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar. Det får inte dröja alltför lång tid innan hyran anpassas till fastställd bruksvärdeshyra. När trappningsregeln infördes uttalades att övergångstiden i allmänhet inte bör vara längre än tre–fem år och att det endast i undantagsfall bör förekomma att övergångstiden bestäms till närmare tio år (prop. 2009/10:185 s. 92). Dessa utgångspunkter bör enligt regeringen i huvudsak fortfarande gälla vid bestämmandet av en skälig övergångstid. Inom ramen för de fem år som normalt utgör den börsta gränsen för trappning bör dock en långsammare höjningstakt medges. Det bör alltså i större utsträckning än i dag bli aktuellt att bestämma tidsperioden med utnyttjande av hela normalspannet t.o.m. fem år. En sådan mer generös tillämpning kan enligt regeringen åstadkommas genom att det i trappningsregeln uttryckligen anges



att det normalt är hyreshöjningens storlek som ska avgöra storleken på trappans steg och längden på den skäligen perioden (jfr prop. 2009/10:185 s. 92). Med denna utgångspunkt finns det, anser regeringen, inte längre någon anledning att tillämpa en brantare trappa än annars när hyreshöjningen beror på standardhöjande renoveringsåtgärder.

### *Regeringens bedömning i några andra frågor om hyresgästers ställning vid renoveringar*

Regeringen konstaterar att Hyresgästutredningen i sitt betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) föreslog att hyreslagen ska ställa högre krav på hyresvärdens meddelande till hyresgästerna om de renoveringsåtgärder som denne önskar vidta. I tiden efter det att betänkandet lämnades har emellertid Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen kommit överens om en mall för samrådsavtal vid genomgripande ombyggnader. Avsikten är att lokala hyresgästorganisationer och fastighetsägare ska använda mallen som utgångspunkt när de ska komma överens om hur samrådsprocessen vid en större ombyggnad ska gå till. I mallen preciseras vilken information som hyresvärderna ska lämna till hyresgästen på ett tidigt stadium, bl.a. om ombyggnadsprocessen, samrådsförfarandet och godkännandeprocessen. Efter samrådet ska hyresvärderna skriftligen meddela berörda hyresgäster om bl.a. vilka åtgärder som ska vidtas i varje lägenhet, huruvida hyresgästen kan göra val i fråga om lägenhetens utformning, preliminär tidsplan samt hyran efter ombyggnaden – om hyran är överenskommen.

Enligt regeringen ger de riktlinjer som anges i avtalsmallen goda förutsättningar för samråd och information i samband med ombyggnad. Det finns också, tillägger regeringen, flera fördelar med att frågan om information och samråd regleras i avtal mellan parterna i stället för i lag. På så sätt kan proceduren anpassas efter de olika förutsättningar som kan gälla i enskilda fall. Man undviker också den risk för gränsdragningar eller tvister som vissa av remissinstanserna anser kan följa med detaljerade lagkrav på information. Med hänsyn till att organisationer som företräder både hyresgästers och fastighetsägares intressen på hyresmarknaden står bakom avtalsmallen finns det enligt regeringen anledning att tro att den får ett brett genomslag. Därför anser regeringen att det inte finns skäl att nu lagstifta i frågan.

I propositionen redovisar regeringen också att Hyresgästutredningen även föreslog ändringar av den rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder. Förslaget bör dock enligt regeringen inte genomföras utan ett bättre underlag. Regeringen avser i stället att återkomma i frågan om hur hyresgästers ställning vid renoveringar kan stärkas.

## Motionerna

### *Lagförslaget om skyddet för hyresgäster vid renoveringar*

I kommittémotion 2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 2 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om ett förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar.

Samma förslag läggs fram i kommittémotionerna

- 2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 1
- 2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1
- 2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 2.

### *Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar*

I kommittémotion 2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att förfarandet med trappning av hyreshöjningar vid renovering endast ska gälla undantagsvis och för enstaka lägenheter inom ett bestånd.

I kommittémotion 2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar. Motionärerna anser att hyresvärdar bör vara skyldiga att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnad (yrkande 6). Motionärerna vill även att den hyresvärd som köper en fastighet och genomför en renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år, ett s.k. spekulationsstopp enligt dansk modell (yrkande 7).

## Utskottets ställningstagande

### *Lagförslaget om skyddet för hyresgäster vid renoveringar*

Det kan konstateras att trappningsregeln infördes 2011 i syfte att skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom att den nya skäliga hyran stegvis fasas in under en viss tid. I förarbetena uttalades att ju större skillnaden mellan den tidigare hyran och skälig hyra är, desto längre kan övergångstiden behöva vara. Det förtydligades att övergångstiden i allmänhet inte bör vara längre än tre–fem år och att det endast i undantagsfall bör förekomma att övergångstiden bestäms till närmare tio år. I rättspraxis har trappningsregeln kommit att tillämpas så att trappning sker även när skälig hyra bestäms efter en standardhöjande renovering, och en riktlinje är att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen.

Utskottet anser att den befintliga trappningsregeln innebär en lämplig avvägning mellan å ena sidan hyresgästernas behov av skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar och å andra sidan hyresvärdarnas berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar genom full hyra. Utskottet kan därför inte ställa sig bakom regeringens förslag till ändringar i

denna del. Med bifall till motionsyrkandena i detta avsnitt bör riksdagen följaktligen avslå lagförslaget om skyddet för hyresgäster vid renoveringar.

### *Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar*

Utskottet har ovan avstyrkt regeringens förslag till ändringar av trappningsregeln med hänvisning till att den befintliga regleringen innebär en lämplig avvägning mellan å ena sidan hyresgästernas behov av skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar och å andra sidan hyresvärdarnas berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar genom full hyra. Det finns mot den bakgrunden inte skäl för någon åtgärd från riksdagen med anledning av vare sig motion 2020/21:4101 (C) yrkande 2 om trappningsregeln eller motion 2020/21:4097 (V) yrkande 7 om en slags karenstid för höjning av hyran. Motionsyrkandena bör följaktligen avslås.

När det sedan gäller motion 2020/21:4097 (V) yrkande 6 konstaterar utskottet att den informationsskyldighet som hyresvärden har enligt hyreslagen kompletteras av den mall för samrådsavtal vid genomgripande ombyggnader som Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen har kommit överens om. I mallen preciseras vilken information som hyresvärden ska lämna till hyresgästen på ett tidigt stadium, bl.a. om ombyggnadsprocessen, samrådsförfarandet och godkännandeprocessen. Efter samrådet ska hyresvärden skriftligen meddela berörda hyresgäster om bl.a. vilka åtgärder som ska vidtas i varje lägenhet, huruvida hyresgästen kan göra val i fråga om lägenhetens utformning, preliminär tidsplan samt hyran efter ombyggnaden – om hyran är överenskommen. Vidare noterar utskottet att regeringen avser att återkomma i frågan om hur hyresgästernas ställning vid renoveringar kan stärkas. Enligt utskottet bör motionsyrkandet inte leda till något initiativ från riksdagen, och även detta motionsyrkande avstyrks därför.

## Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår regeringens lagförslag om att inskränka hyresvärdens rätt till uppsägning vid privatuthyrning samt antar lagförslaget om alternativ bruksvärdeshyra. I den förstnämnda delen hänvisar utskottet till de överväganden som ligger bakom den befintliga regleringen på området.

Vidare avslår riksdagen ett motionsyrkande om den framtida regleringen om privatpersoners uthyrning.

Jämför reservation 3 (S, V, MP) och 4 (V).

### Bakgrund

När någon utanför näringsverksamhet hyr ut en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål gäller sedan 2013 lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, privatuthyrningslagen. Lagen gäller dock inte i fråga om hyreslägenheter som upplåts i andra hand (1 § första stycket). I praktiken är de viktigaste typfall som lagen tillämpas på när privatpersoner hyr ut en bostadsrättslägenhet eller en enfamiljvilla eller en del av en sådan bostad. Avsikten med privatuthyrningslagens reglering är att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver (prop. 2012/13:1, utg.omr. 18 s. 66 f., bet. 2012/13:CU3).

Privatuthyrningslagen gör på några betydelsefulla punkter undantag från hyreslagens regler, medan hyreslagen i övrigt gäller för hyresavtalet (1 § andra stycket). En sådan betydelsefull avvikelse är att normen om skälig hyra enligt bruksvärdesprincipen inte gäller. I stället gäller en kostnadsbaserad regel som baseras dels på hyresvärdens faktiska driftskostnader, dels på en antagen kapitalkostnad (4 § andra stycket).

Vidare har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet endast i de fall en sådan rätt följer av avtalet. Hyresvärderna har rätt att, utan att ange några skäl, säga upp ett tidsbestämt hyresavtal i förtid med iakttagande av tre månaders uppsägningstid. (Se 3 §.) När regleringen infördes ansågs det, mot bakgrund av lagens syfte, naturligt att inte bara hyresgästen utan även hyresvärderna har rätt att säga upp avtalet om förhållandena förändras. För att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet inte skulle riskera att sätta hyresgästen i en trängd situation ansågs det dock att hyresvärdens uppsägningstid borde vara längre än hyresgästens (prop. 2012/13:1, utg.omr. 18 s. 69).

### Propositionen

#### *Lagförslaget*

Regeringen föreslår att hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid ska tas bort.

Vidare föreslås att den befintliga regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens kostnader ska kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde, om det ger en högre hyra.

Den nya regleringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2022 och ska endast tillämpas på hyresavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.

### *Skälen för regeringens förslag*

Som skäl för sina förslag om ändringar i privatuthyrningslagen anför regeringen i propositionen bl.a. följande (s. 50 f.).

Till att börja med anser regeringen att privatuthyrningslagen bör kvarstå tills vidare. Enligt regeringen är det olyckligt att det i dag krävs en genomgång av såväl privatuthyrningslagen som hyreslagen för att förstå vad som gäller för ett och samma hyresavtal. Ett sätt att undvika dubbla regelverk, utan att göra reglerna mer svårtillgängliga, skulle vara att föra in reglerna om privatuthyrning i hyreslagen på ett sådant sätt att det lätt går att urskilja vilka regler som gäller vid privatuthyrning. Detta förutsätter emellertid större redaktionella ändringar i hyreslagen, vilket det inte finns beredningsunderlag för. Vid en eventuell framtida översyn finns det dock enligt regeringen anledning att titta på balansen mellan å ena sidan en enkel reglering för privatuthyrning i syfte att stimulera ett utbud av bostäder och å andra sidan behovet av skydd för hyresgäster.

När det gäller förslaget om hyresvärdens rätt att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid anför regeringen att den omständigheten att hyresvärden när som helst under hyrestiden kan säga upp avtalet innebär att en avtalad hyrestid saknar mycket av sin betydelse. Det gör boendet otryggt och kan försätta hyresgästen i en besvärlig situation. Enligt regeringen kan det heller inte antas att rätten till uppsägning i förtid har någon större betydelse för viljan att hyra ut lägenheter. De hyresvärdar som har behov av flexibilitet kan nämligen välja en kortare hyrestid eller ett avtal som gäller tills vidare. I det sistnämnda fallet kan hyresvärden säga upp avtalet med iakttagande av tre månaders uppsägningstid. Regeringen konstaterar också att samtliga remissinstanser tillstyrker eller inte invänder mot utredningens förslag om att ta bort hyresvärdens rätt att säga upp hyresgästen i förtid. Regeringen anser mot denna bakgrund att en rätt för hyresvärden att säga upp hyresgästen till en tidpunkt före hyrestidens slut bör förutsätta att det finns omständigheter som gör att hyresrätten är förverkad eller att det finns någon annan särskild grund för uppsägning.

När det gäller förslaget om en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde, om det ger en högre hyra, anför regeringen att tillämpningen av den kostnadsbaserade hyressättningsregeln har komplicerats av hur räntenivån har utvecklats sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft; Riksbankens referensränta har under sex år legat på noll eller lägre. Detta har skapat en osäkerhet om vilken hyra som är godtagbar. En hjälpregel av innebörden att hyran även vid privatuthyrning alltid kan bestämmas efter bruksvärdesprincipen torde enligt regeringen avhjälpa vissa av svårigheterna

med den kostnadsbaserade hyran. En sådan bestämmelse skulle få betydelse i de situationer där den kostnadsbaserade hyran är lägre än bruksvärdeshyran, vilket kan vara fallet på bostadsmarknader med låga marknadsvärden.

## **Motionerna**

### *Lagförslaget om hyresvärdens rätt till uppsägning*

I kommittémotion 2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 2 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag om att ta bort hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid.

Samma förslag läggs fram i kommittémotionerna

- 2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 3
- 2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 4
- 2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 2
- 2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 3.

### *Den framtida regleringen om privatpersoners uthyrning*

I kommittémotion 2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 8 anser motionärerna att hyreslagens regler ska gälla fullt ut vid privatpersoners uthyrning av ägda bostäder och att det alltså inte ska finnas någon särreglering för dessa fall. Motionärerna begär därför ett tillkännagivande till regeringen om att privatuthyrningslagen bör avskaffas.

## **Utskottets ställningstagande**

### *Lagförslaget om hyresvärdens rätt till uppsägning*

Utskottet konstaterar att privatuthyrningslagens reglering syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostadslägenheter som de under en tid inte behöver. Det handlar om att, som ett komplement till den ordinarie hyresmarknaden, öka tillgången på bostäder genom ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Utskottet konstaterar vidare att privatpersoner normalt saknar den kompetens och de resurser som professionella hyresvärdar har. Till skillnad från den vanliga hyresmarknaden är hyresvärderna och hyresgästen vid privatuthyrning därför många gånger relativt jämbördiga avtalsparter.

När privatuthyrningslagen infördes 2013 ansåg lagstiftaren att en utgångspunkt bör vara att en privatperson som överväger att tillfälligt bli hyresvärd utan svårighet ska kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad. Det bedömdes också med hänsyn till lagens syfte – att öka uthyrningen av bostäder som för tillfället inte behövs – naturligt att inte bara hyresgästen utan även hyresvärderna har rätt att säga upp hyresavtalet om förhållandena förändras. För att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet inte skulle riskera att sätta

hyresgästen i en trängd situation ansåg man dock att hyresvärdens uppsägningstid borde vara längre än hyresgästens, nämligen tre månader. Enligt utskottet gör sig dessa överväganden gällande på samma sätt i dag som när regleringen tillkom.

Med hänsyn till det sagda och eftersom benägenheten att hyra ut en bostadslägenhet påverkas av hur reglerna är utformade kan utskottet inte ställa sig bakom regeringens förslag till inskränkning av hyresvärdens rätt till uppsägning av hyresavtalet. Med bifall till motionsyrkandena i detta avsnitt bör riksdagen därför avslå regeringens lagförslag om hyresvärdens rätt till uppsägning.

#### *Lagförslaget om alternativ bruksvärdeshyra*

Utskottet konstaterar att det inte har väckts någon motion som går emot att riksdagen antar regeringens lagförslag om att komplettera regeln om hyrans bestämmande vid privatuthyrning med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde. Lagförslaget bör därför antas av de skäl som anförs i propositionen.

#### *Den framtida regleringen om privatpersoners uthyrning*

När det gäller motion 2020/21:4097 (V) yrkande 8 vill utskottet hänvisa till sina överväganden ovan när det gäller lagförslaget om hyresvärdens rätt till uppsägning vid privatuthyrning. Utskottet kan därmed inte ställa sig bakom motionens förslag om att avskaffa den särreglering som gäller för privatuthyrning och som finns i privatuthyrningslagen. Motionsyrkandet avstyrks följaktligen.

## Skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. Därmed avslår riksdagen motionsyrkanden dels om avslag på propositionen i denna del, dels om att från regleringens tillämpningsområde undanta hyresgäster som har en bostadsrättsförening som hyresvärd.

Vidare avslår riksdagen motionsyrkanden om den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs.

Jämför reservation 5 (M, KD), 6 (SD, L), 7 (C) och 8 (V) samt det särskilda yttrandet (SD).

### Bakgrund

När en lägenhet blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet (10 och 16 §§ hyreslagen). Det innebär att hyresförhållandet upphör utan att någon uppsägning behöver göras. Någon rätt för hyresgästen att få lägenheten återställd finns då inte och således inte heller någon motsvarande skyldighet för hyresvärden.

Omkring 90 procent av landets hyresgäster har en hemförsäkring. I en sådan försäkring ingår ett visst ekonomiskt skydd för det fall lägenheten förstörs. Försäkringsskyddet omfattar, utöver skador på egendom som uppkommit, merkostnader för att bostaden blivit obrukbar under en tid av mellan 18 och 24 månader, beroende på försäkringsbolag. Någon ny bostad kan emellertid inte erbjudas av försäkringsbolaget.

### Propositionen

#### *Lagförslaget*

Regeringen föreslår ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. När ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller på grund av att lägenheten förstörs ska sålunda hyresvärden erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det ska gälla under förutsättning att det är skäligt. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Vill hyresgästen ha en likvärdig lägenhet ska han eller hon meddela hyresvärden detta inom tre månader från det att hyresavtalet förföll.

Vidare ska hyresgästen få ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden vid vite att erbjuda hyresgästen en likvärdig lägenhet. Föreläggandet ska vara tidsbegränsat och ska inte få gälla längre än två år. Om det finns särskilda skäl ska hyresnämnden kunna förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet till någon annan under den tid som tvisten i hyresnämnden pågår.



Den nya regleringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2022. Om en lägenhet har förstörts före ikraftträdandet ska dock äldre bestämmelser gälla.

### *Skälen för regeringens förslag*

Som skäl för sitt förslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs anför regeringen i propositionen bl.a. följande (s. 32 f. och 59 f.).

Regeringen konstaterar att när en bostadslägenhet förstörs försätts hyresgästen i en mycket svår situation. Han eller hon blir då utan förvarning bostadslös. För många hyresgäster är det svårt att hitta en godtagbar ersättningsbostad, särskilt när det råder bostadsbrist. Det kan göra det svårt att fullfölja en anställning, utbildning eller skolgång för barn. Det uppstår naturligtvis också en stor osäkerhet för den hyresgäst som förlorat sin bostad och har svårt att lösa sin bostadssituation.

Regeringen anser att den nuvarande ordningen är otillfredsställande, särskilt i ljuset av att bostadssociala hänsyn i övrigt fått stort genomslag i hyreslagen. Hyresgäster har exempelvis sedan lång tid tillbaka som huvudregel rätt till förlängning av hyresavtalet, även när hyresvärderna säger upp det, s.k. direkt besittningsskydd.

Enligt regeringen är det angeläget att hyresgäster har någon form av skydd enligt lag när en lägenhet förstörs. Även om många hyresvärdar försöker hjälpa hyresgäster när en lägenhet förstörs gör inte alla det. Hyresgästen står då utan skydd. Det finns också exempel på att lägenheter har återställts utan att hyresgästen har erbjudits ett nytt hyreskontrakt.

Samtidigt framhåller regeringen att en förstörd lägenhet är en oväntad händelse även för hyresvärderna. Skador på huset omfattas i och för sig normalt av ett försäkringsskydd, men ekonomiska förluster kan inte desto mindre uppstå. Det ger dessutom upphov till merarbete. Hänsyn till detta måste tas vid utformningen av ett skydd för hyresgäster.

Det är visserligen, anför regeringen vidare, mycket ovanligt att skador uppstår i en sådan omfattning att lägenheten anses förstörd. Regeringen anser emellertid inte att det är något vägande argument mot att införa en skyddsregel som gäller för just dessa situationer. Det finns även anledning att se positivt på att seriösa hyresvärdar i möjligaste mån erbjuder hyresgästerna en ersättningsbostad. Det visar också enligt regeringen att det inte är alltför betungande för hyresvärdar utan tvärtom något som man bör kunna vänta sig. För de hyresgäster som inte har en hyresvärd som är beredd att medverka till att hyresgästen får en annan bostad kvarstår inte desto mindre behovet av ett skydd i lag. En annan sak är att en lagregel om ett grundskydd för hyresgäster när en lägenhet förstörs inte bör försvåra för hyresvärdar som redan i dag tar ansvar för hyresgästen när en lägenhet förstörs.

Sammantaget anser regeringen att det bör införas ett skydd för hyresgäster vars lägenheter förstörs. En lämplig avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen måste då åstadkommas. Utgångspunkten bör enligt

regeringen vara vad man bör kunna vänta sig av en ansvarstagande hyresvärd även utan någon lagregel.

Regeringen anför att intresset av ett skydd för hyresgästen väger särskilt tungt när hyresvärderna av någon anledning inte vill medverka till att hyresgästen får en ny bostad, trots att hyresvärderna avser att återställa lägenheten eller har andra tillgängliga bostadslägenheter. Enligt regeringen får det anses rimligt att kräva av en ansvarstagande aktör att hjälpa hyresgästen i en sådan situation. Den belastning som detta medför är för de flesta hyresvärdar försumbar samtidigt som värdet för hyresgästen kan vara stort. För de hyresvärdar som redan i dag agerar på detta sätt får en lagregel med en sådan inriktning ingen betydelse alls.

Regeringen anser därför att förslaget ska utgå från att hyresgästen ska ha rätt till en lägenhet som blir tillgänglig för upplåtelse. I detta ligger att hyresvärderna har en frihet att själv bestämma om en förstörd lägenhet ska återställas som bostadslägenhet eller om den ska omvandlas till en lokal. Hyresvärderna bör alltså inte kunna tvingas att återställa en förstörd lägenhet eller att uppföra bostadslägenheter på annan plats. Det bör också stå hyresvärderna fritt att använda sin fastighet för annat än bostadsändamål.

I sammanhanget framhåller regeringen också att den skyldighet att erbjuda ett nytt hyresavtal som föreslås är en följd av det avtalsförhållande som gäller mellan parterna – ett rättsförhållande som redan i dag är omgärdat av skyddsregler. Förslaget är begränsat till sådana bostadslägenheter som finns tillgängliga, och det rör sig därför snarast om en slags förtur. Den begränsning som det kan medföra för fastighetsägaren är alltså enligt regeringen mycket liten.

En förutsättning för att hyresgästen ska erbjudas ett nytt hyresavtal enligt förslaget är att detta är skäligt. En viktig faktor vid skälighetsbedömningen bör enligt regeringen vara att hyresgästen har behov av en bostad och har svårt att lösa sin bostadssituation på egen hand. Om hyresgästen har misskött sig i en sådan omfattning att det finns grund för uppsägning bör det beaktas till hyresgästens nackdel. Vidare bör det normalt inte vara skäligt att hyresvärderna måste erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal om hyresgästen har vållat förstörelsen.

När det gäller situationer där en bostadsrättsförening är hyresvärd konstaterar regeringen att bostadsrättsföreningar skiljer sig från andra hyresvärdar, eftersom dessa normalt har ett intresse av att upplåta lägenheter med bostadsrätt och inte hyresrätt. Samtidigt framhåller regeringen att vid ombildning av hyresrätter till en bostadsrättsförening blir föreningen hyresvärd till de hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Föreningen åtar sig då samma ansvar som andra fastighetsägare. Det är en viktig förutsättning för att ombildning ska kunna ske trots att några hyresgäster motsätter sig det. Vidare får det antas att fastigheten så gott som undantagslöst är försäkrad. Regeringen anser därför att utgångspunkten bör vara att även bostadsrättsföreningar är skyldiga att erbjuda en likvärdig lägenhet. Ett sådant ansvar aktualiseras i praktiken om den förstörda lägenheten återställs. Förutsättningarna för bostadsrättsföreningar

kan dock enligt regeringen skilja sig åt i större utsträckning än för andra fastighetsägare, och det bör finnas ett utrymme att beakta det. Sådana omständigheter som kan tala mot att det är skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal för den återställda lägenheten måste alltså alltid beaktas. Är det exempelvis fråga om en mycket liten bostadsrättsförening kan omständigheterna vara sådana, t.ex. på grund av möjlighet till finansiering eller liknande, att det inte är skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal. Ett annat exempel kan vara om en upplåtelse med skälig hyra bedöms påverka de skatterättsliga förutsättningarna för föreningen.

## **Motionerna**

### *Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs*

I kommittémotion 2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 1 föreslås att riksdagen ska besluta om en ändring i bostadsrättslagen (1991:614) som innebär att en hyresgäst som har en bostadsrättsförening som hyresvärd ska undantas från lagförslaget starkta skydd vid förstörd bostadslägenhet.

I kommittémotion 2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 1 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs.

Samma förslag läggs fram i kommittémotion 2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1.

### *Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs*

I kommittémotion 2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma med ett lagförslag som innebär att en hyresgäst som har en bostadsrättsförening som hyresvärd ska undantas från den nya regleringens starkta skydd vid förstörd bostadslägenhet.

I kommittémotion 2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 5 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att hyreslagen bör ändras på så sätt att hyresgästens besittningsskydd består även om lägenheten förstörs genom en brand.

## **Utskottets ställningstagande**

### *Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs*

I likhet med regeringen anser utskottet att intresset av ett skydd för hyresgästen vid förstörd bostadslägenhet väger särskilt tungt när hyresvärden av någon anledning inte vill medverka till att hyresgästen får en ny bostad trots att

hyresvärden avser att återställa lägenheten eller har andra tillgängliga bostadslägenheter. Det får anses rimligt att kräva av en ansvarstagande aktör att hjälpa hyresgästen i en sådan situation. Den belastning som detta medför är för de flesta hyresvärdar försumbar samtidigt som värdet för hyresgästen kan vara stort. För de hyresvärdar som redan i dag agerar på detta sätt får en lagregel med en sådan inriktning ingen betydelse alls.

När det gäller de invändningar i övrigt som framfördes mot lagförslaget under remissbehandlingen, och som det hänvisas till i motionerna, delar utskottet regeringens uppfattning att den omständigheten att det är mycket ovanligt att skador uppstår i en sådan omfattning att lägenheten anses förstörd inte är något vägande argument mot att införa en skyddsregel som gäller för just dessa situationer. Det kan också konstateras att den skyldighet att erbjuda ett nytt hyresavtal som föreslås är en följd av det avtalsförhållande som gäller mellan parterna – ett rättsförhållande som redan i dag är omgärdat av skyddsregler. Förslaget är begränsat till sådana bostadslägenheter som finns tillgängliga, och det rör sig därför snarast om en slags förtur. I detta ligger att hyresvärden har en frihet att själv bestämma om en förstörd lägenhet ska återställas som bostadslägenhet eller om den ska omvandlas till en lokal. Dessutom är en förutsättning för att hyresgästen ska erbjudas ett nytt hyresavtal enligt förslaget att detta är skäligt. Som regeringen anför bör en viktig faktor vid skälighetsbedömningen vara att hyresgästen har behov av en bostad och har svårt att lösa sin bostadssituation på egen hand. Om hyresgästen har misskött sig i en sådan omfattning att det finns grund för uppsägning bör det, som framhålls i propositionen, beaktas till hyresgästens nackdel. Som vidare framförs i propositionen bör det normalt inte vara skäligt att hyresvärden måste erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal om hyresgästen har vållat förstörelsen.

I de fall där en bostadsrättsförening är hyresvärd konstaterar utskottet liksom regeringen att bostadsrättsföreningar skiljer sig från andra hyresvärdar, eftersom dessa normalt har ett intresse av att upplåta lägenheter med bostadsrätt och inte hyresrätt. Samtidigt är det så att vid ombildning av hyresrätter till en bostadsrättsförening blir föreningen hyresvärd till de hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Föreningen åtar sig då samma ansvar som andra fastighetsägare. Detta är en viktig förutsättning för att ombildning ska kunna ske trots att några hyresgäster motsätter sig det. Dessutom får det antas att fastigheten så gott som undantagslöst är försäkrad. Utgångspunkten bör därför, som anförs i propositionen, vara att även bostadsrättsföreningar är skyldiga att erbjuda en likvärdig lägenhet. Ett sådant ansvar aktualiseras i praktiken om den förstörda lägenheten återställs. Förutsättningarna för bostadsrättsföreningar kan dock, som också regeringen pekar på, skilja sig åt i större utsträckning än för andra fastighetsägare, och det bör finnas ett utrymme att beakta det. Sådana omständigheter som kan tala mot att det är skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal för den återställda lägenheten måste alltså alltid beaktas. Är det exempelvis fråga om en mycket liten bostadsrättsförening kan omständigheterna vara sådana, t.ex. på grund av

möjlighet till finansiering eller liknande, att det inte är skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal. Ett annat exempel kan vara om en upplåtelse med skälig hyra bedöms påverka de skatterättsliga förutsättningarna för föreningen.

Utöver detta konstaterar utskottet att propositionens författningskommentar innehåller ytterligare uttalanden till vägledning för den praktiska tillämpningen av de föreslagna reglerna. På sedvanligt sätt kan eventuell problematik kopplad till den närmare gränsdragningen i olika frågor lösas genom praxisbildning på området.

Av det sagda följer att utskottet anser att riksdagen bör anta lagförslaget om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. Därmed bör riksdagen avslå motionsyrkandena dels om avslag på propositionen i denna del, dels om att från regleringens tillämpningsområde undanta hyresgäster som har en bostadsrättsförening som hyresvärd.

### *Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs*

Utskottet har ovan ställt sig bakom regeringens lagförslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. Eftersom utskottet anser att regleringen är väl avvägd finner utskottet inte skäl för någon åtgärd med anledning av motionerna 2020/21:4097 (V) yrkande 5 och 2020/21:4101 (C) yrkande 3 om lagstiftningens framtida utformning. Motionsyrkandena bör därför avslås.

## Åtgärder vid misskötsel av hyreshus

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen antar regeringens lagförslag om effektivare åtgärder vid misskötsel av hyreshus.

Vidare avslår riksdagen motionsyrkanden om framtida åtgärder mot misskötsel av hyreshus.

Jämför reservation 9 (V).

## **Bakgrund**

### *Gällande regler i hyreslagen om hyresgästens skydd mot brister i förvaltningen*

Enligt hyreslagen ska hyresvärden tillhandahålla – och härafter hålla – en bostadslägenhet i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar som bostad (9 § och 15 § första stycket). Hyresvärden ska också med skäliga mellanrum utföra tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk (15 § andra stycket). Om lägenheten inte är i det skick som hyresgästen har rätt att kräva kan hyresgästen göra gällande ett antal påföljder

(11 och 16 §§). En sådan påföljd är åtgärdsföreläggande som innebär att hyresnämnden förelägger hyresvärden att åtgärda bristen. Åtgärdsföreläggandet får förenas med vite. Som alternativ till åtgärdsföreläggande kan hyresgästen åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen har under alla omständigheter rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Det finns även en möjlighet för hyresgästen att begära ett upprustningsföreläggande när en lägenhet har vissa grundläggande brister och därför inte når upp till lägsta godtagbara standard (18 a §). Frågan om brister i förvaltningen kan dessutom i vissa fall tillmätas betydelse vid hyressättningen. Av relevans för hyresgästens möjligheter att göra gällande påföljder är vidare att hyresvärden är skyldig att till hyresgästerna lämna uppgift om sitt namn och sin adress (18 i §).

### *Närmare om nedsättning av hyra*

Om hyresgästen anser att han eller hon har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist får beloppet deponeras hos länsstyrelsen. Hyresvärden får då inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats i hyra. Länsstyrelsen ska genast underrätta hyresvärden om depositionen. Hyresvärden ska härfter inom en viss tid visa att denne antingen har träffat en överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller har väckt talan om detta mot hyresgästen. Annars har hyresgästen rätt att få tillbaka depositionen. Det deponerade beloppet får inte lyftas förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord. (Se 21 och 22 §§ hyreslagen.)

Hyresnämnden kan inte avgöra frågor om nedsättning av hyra. Sådana frågor förekommer dock förhållandevis ofta i ärenden om åtgärdsföreläggande och kan ingå som ett led i en uppgörelse mellan parterna. Sådana frågor kan också förekomma fristående som en medlingsfråga. (Se SOU 2012:82 Hyres- och arrendetvister i framtiden.)

### *Annan reglering om åtgärder mot brister i förvaltningen*

Utöver hyreslagens regelverk finns det möjligheter att ta till tvångsåtgärder mot fastighetsägare enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). En grundläggande skillnad mellan regelverken är att enskilda hyresgäster för talan om åtgärder enligt hyreslagen medan en hyresgästorganisation eller en kommun för talan om åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen (29 § bostadsförvaltningslagen). Om en fastighet inte uppfyller de krav som hyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick och om bristerna beror på fastighetsägarens förvaltning, får hyresnämnden besluta att ställa fastigheten under särskild förvaltning. Detta kan ske genom förvaltningsåläggande eller, vid mer allvarliga brister, tvångsförvaltning (2 §).

Ett förvaltningsåläggande innebär att hyresnämnden förpliktar fastighetsägaren att överlämna förvaltningen av hyreshuset till en särskild förvaltare enligt ett förvaltningsavtal som ingås mellan fastighetsägaren och förvaltaren

(3 och 4 §§). Avsikten är att ingripandeformen ska bygga på samarbete mellan fastighetsägaren och förvaltaren. Vid tvångsförvaltning är det i stället hyresnämnden som utser förvaltare, och fastighetsägaren har heller inte någon möjlighet att påverka omfattningen av förvaltningsuppdraget (8 och 9 §§). Förvaltaren får ställning av legal företrädare för fastighetsägaren i fråga om skötseln av fastigheten, och fastighetsägaren är alltså i princip skild från förvaltningen av fastigheten. Hyresnämnden utövar tillsyn över förvaltningen (27 §).

Tidigare fanns också en möjlighet till förhandsprövning av fastighetsägare enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., förvärvslagen. Förvärvslagen upphävdes 2010, och i samband med detta infördes vissa skärpningar av bostadsförvaltningslagen. Bland annat är kraven för att få till stånd ett beslut om särskild förvaltning sänkta under tre år från fastighetsägarens förvärv av fastigheten, en slags provotid (2 § andra stycket bostadsförvaltningslagen).

Det finns även möjligheter för en kommun att ingripa mot dåliga boendeförhållanden enligt andra regelverk. Enligt miljöbalken ska ägare till bostäder vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa (9 kap. 9 §). Den närmare innebörden av detta preciseras i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (33 §). Enligt förordningen ska vidare kommunen i sin tillsyn ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder (45 §). Även bestämmelserna om underhåll av byggnader i plan- och bygglagen (2010:900) kan vara av betydelse vid brister i fastighetsförvaltningen (8 kap. 14 §). Dessutom kan nämnas möjligheten till expropriation när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma i fråga om en fastighet (2 kap. 7 § expropriationslagen [1972:719]).

### *Närmare om tvångsförvaltning*

Om hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning ska nämnden samtidigt utse en förvaltare. Till förvaltare ska utses ett bolag, en förening eller någon annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning. (Se 8 § bostadsförvaltningslagen.) Den kommun där fastigheten är belägen ska ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning (16 § femte stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Bara den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget kan utses till förvaltare. Om varken kommunen eller hyresnämnden kan finna en lämplig förvaltare som är villig att åta sig uppdraget förfaller frågan om tvångsförvaltning.

## Propositionen

### *Lagförslaget*

Regeringen föreslår att det i bostadsförvaltningslagen ska införas en möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen, s.k. förvaltningsföreläggande. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Samtidigt ska möjligheten att besluta om förvaltningsåläggande tas bort ur lagen.

Vidare föreslås att vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska förvaltaren ha rätt till ersättning för utgifter som har krävts för att fullgöra uppdraget.

Det ska också förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder enligt hyreslagen med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.

Den nya regleringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2022. Äldre föreskrifter ska dock fortfarande gälla om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

### *Skälen för regeringens förslag*

Som skäl för sina förslag om åtgärder vid misskötsel av hyreshus anför regeringen i propositionen bl.a. följande (s. 25 f.).

Regeringen konstaterar att ingripandeformen förvaltningsåläggande knappt används i praktiken och att den därmed inte fyller sin avsedda funktion. Det finns därför i realiteten inte någon effektiv ingripandeform mot sådana brister i förvaltningen som inte motiverar tvångsförvaltning. Enligt regeringen finns det mot den bakgrunden skäl att utmönstra förvaltningsåläggande ur bostadsförvaltningslagen och i stället införa en möjlighet att ansöka om föreläggande för hyresvärden att åtgärda brister som drabbar hyresgäster gemensamt – förvaltningsföreläggande. Enligt regeringen kan mindre allvarliga brister på detta sätt åtgärdas på ett tidigare stadium, vilket i sin tur kan innebära färre fall där misskötseln går så långt att tvångsförvaltning måste beslutas. I och med att ett förvaltningsföreläggande ska kunna förenas med vite bedömer regeringen vidare att föreläggandet kommer att utgöra ett effektivt påtryckningsmedel. Som jämförelse pekar regeringen på att det har visat sig att en ansökan om åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen är ett effektivt påtryckningsmedel som ofta leder till att parterna enas utan att hyresnämnden behöver pröva frågan.

När det gäller förslaget om ersättning till förvaltare anser regeringen att en förvaltare bör kunna få ersättning för utgifter som har krävts för att fullgöra uppdraget, dvs. för att åstadkomma en godtagbar förvaltning, även om avtalet har ingåtts i eget namn. På grund av rådande osäkerhet om rättsläget i denna del behöver rätten till ersättning förtydligas genom en uttrycklig bestämmelse.

När det slutligen gäller förslaget om att tydliggöra tillämpningsområdet för rätten till påföljder enligt hyreslagen redovisar regeringen att det har funnits en osäkerhet om hur bestämmelserna ska tillämpas vid åtgärdsföreläggande. Otydligheten har avsett huruvida det krävs hinder eller men i nyttjanderätten



för att få till stånd ett åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. För att undvika rättsförluster för hyresgäster bör det därför förtydligas att det inte krävs hinder eller men för att ett åtgärdsföreläggande ska kunna utfärdas på grund av eftersatt underhåll.

## **Hyresgästutredningen**

### *Bedömning i fråga om förvärvslag*

Hyresgästutredningen gjorde i sitt betänkande (SOU 2017:33) bedömningen att det inte finns skäl att införa en ny förvärvslag. Som skäl för detta anfördes bl.a. att statistiken om ärenden vid hyresnämnden i fråga om brister i förvaltningen inte ger stöd för att antalet fall av misskötta hyreshus har ökat sedan förvärvslagen upphävdes 2010. Det kan exempelvis konstateras att det inte har skett någon ökning av antalet ansökningar om särskild förvaltning. Det kan också konstateras att endast en liten andel av ärendena om särskild förvaltning har avsett nya fastighetsägare sedan förvärvslagen upphävdes. Det tyder enligt utredningen på att det inte är överlåtelser av fastigheter som har orsakat problem, i vart fall inte under den tid som gått sedan förvärvslagen upphävdes. Till detta kommer att antalet ansökningar om åtgärdsföreläggande inte har ökat utan snarare minskat under samma tidsperiod. Utredningens slutsats var att det finns problem med förvaltningen av hyreshus men att det inte kan beläggas att dessa har ett samband med upphävandet av förvärvslagen. Dessutom orsakade förvärvslagen tillämpningsproblem som torde vara svåra att lösa fullt ut. Utredningen ansåg mot den bakgrunden att det inte finns skäl att föreslå att en ny förvärvslag införs. I stället bör andra åtgärder vidtas för att komma till rätta med problemen. Det bör ske genom att effektiviteten ökas i de befintliga rättsliga medel som finns för att komma till rätta med uppkomna brister i förvaltningen av en hyresfastighet.

### *Förslag i fråga om förvaltare*

Utredningen redovisade att ett problem som uppmärksammades under utredningens arbete var att det i vissa fall är svårt att få tag på förvaltare som är villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag. Det är en brist som enligt utredningen bör åtgärdas. Förutom den befintliga regleringen om att den kommun där fastigheten är belägen ska ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning ansåg utredningen därför att det borde införas en skyldighet för kommunen att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag.

## Motionen

### *Framtida åtgärder mot misskötsel av hyreshus*

I kommittémotion 2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om åtgärder mot misskötsel av hyreshus. Motionärerna vill att kommunerna vid ärenden som rör tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med en förvaltare (yrkande 1). Motionärerna vill också att lagregleringen ska göra det lättare för en hyresgäst att få nedsatt hyra vid bristande underhåll (yrkande 2). Dessutom anser motionärerna att den upphävda förvärvslagen bör återinföras (yrkande 3) och att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför kommuners försäljning av fastigheter och marktilldelning (yrkande 4).

## Utskottets ställningstagande

### *Lagförslagen om åtgärder vid misskötsel av hyreshus*

Utskottet ser positivt på regeringens förslag om ett mer effektivt och flexibelt ingripande vid misskötsel av hyreshus genom att det i bostadsförvaltningslagen införs en möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen samt förslaget om att förvaltaren vid tvångsförvaltning enligt samma lag ska ha rätt till ersättning för utgifter som har krävts för att fullgöra uppdraget.

Positivt är också att det i hyreslagen förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.

Utskottet konstaterar att det inte har väckts någon motion som går emot att riksdagen antar lagförslagen om åtgärder vid misskötsel av hyreshus. Lagförslagen bör därför antas av de skäl som anförs i propositionen.

### *Framtida åtgärder mot misskötsel av hyreshus*

När det gäller motion 2020/21:4097 (V) yrkande 1 konstaterar utskottet att det lagförslag om förvaltningsföreläggande som utskottet ställt sig bakom innebär att mindre allvarliga brister på detta sätt kan åtgärdas på ett tidigare stadium, vilket i sin tur kan innebära färre fall där misskötseln går så långt att tvångsförvaltning måste beslutas. För att utgöra ett effektivt påtryckningsmedel ska förvaltningsföreläggandet dessutom kunna förenas med vite. Vidare innebär det lagförslag om förvaltarens ersättning som utskottet ställt sig bakom att förvaltaren vid tvångsförvaltning ska ha rätt till ersättning för utgifter som har krävts för att fullgöra uppdraget, vilket torde göra uppdraget något mer attraktivt än i dag. Utskottet är inte berett att ställa sig bakom motionsförslaget om att den kommun där fastigheten är belägen ska vara skyldig att bistå med en förvaltare, i stället för som i dag ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Vad avser yrkande 2 i samma motion om nedsatt hyra vid bristande underhåll konstaterar utskottet att en hyresgäst kan göra gällande ett antal påföljder om lägenheten inte är i det skick som förutsätts. En sådan påföljd är åtgärdsföreläggande som innebär att hyresnämnden förelägger hyresvärden att åtgärda bristen. Åtgärdsföreläggandet får förenas med vite. En ansökan om åtgärdsföreläggande har visat sig vara ett effektivt påtryckningsmedel som ofta leder till att parterna enas utan att hyresnämnden behöver pröva frågan. Genom detta lagstiftningsärende förtydligas dessutom att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder, såsom åtgärdsföreläggande, med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Även om hyresnämnden inte kan pröva frågor om nedsättning av hyra, förekommer sådana frågor förhållandevis ofta i ärenden om åtgärdsföreläggande och kan ingå som ett led i en uppgörelse mellan parterna. Sådana frågor kan också förekomma fristående som en medlingsfråga. Utskottet är inte berett att föreslå något initiativ med anledning av motionsyrkandet, och det avstyrks därför.

När det slutligen gäller yrkandena 3 och 4 i samma motion om preventiva åtgärder mot oseriösa fastighetsägare konstaterar utskottet att Hyresgästutredningen gjorde bedömningen att det inte finns skäl att införa en ny förvärvslag. Som skäl för detta anfördes bl.a. att statistiken tyder på att det inte är överlåtelser av fastigheter som har orsakat problem, i vart fall inte under den tid som gått sedan förvärvslagen upphävdes. Till detta kommer att antalet ansökningar om åtgärdsföreläggande inte har ökat utan snarare minskat under samma tidsperiod. Utredningens slutsats var att det finns problem med förvaltningen av hyreshus men att det inte kan beläggas att dessa har ett samband med upphävandet av förvärvslagen. Dessutom orsakade förvärvslagen tillämpningsproblem som torde vara svåra att lösa fullt ut. I stället borde, enligt utredningen, andra åtgärder vidtas för att komma till rätta med problemen. Detta borde ske genom att effektiviteten ökas i de befintliga rättsliga medel som finns för att komma till rätta med uppkomna brister i förvaltningen av en hyresfastighet. Utskottet, som konstaterar att den nya ingripandeformen förvaltningsföreläggande införs genom detta lagstiftningsärende, är inte berett att föreslå någon åtgärd med anledning av motionsyrkandena. Även dessa avstyrks därför.

## Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken

**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen antar regeringens förslag till återstående övergångsbestämmelse i jordabalken med den ändring som föranleds av ett tidigare i betänkandet gjort ställningstagande.

Jämför reservation 10 (S, V, MP) och 11 (SD, L).

**Utskottets ställningstagande**

Utskottet har tidigare i betänkandet föreslagit att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om skyddet för hyresgäster vid renoveringar. Som en följd av detta ställningstagande bör det göras en redaktionell ändring i återstående övergångsbestämmelse i jordabalken (punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till ändring i jordabalken).

# Reservationer

## 1. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster vid renoveringar, punkt 1 (S, V, MP)

av Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Momodou Malcolm Jallow (V), Joakim Järrebring (S) och Ola Möller (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 55 § och punkt 3 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkt 1 i denna del och avslår motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 2,

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 1,

2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Vi konstaterar att den faktiska tillämpningen av trappningsregeln innebär att den nya hyran fasas in från en hög nivå redan från början och att den får ett relativt snabbt genomslag. Redan inom något år kan hyresgästen i många fall komma att betala full hyra, och det är ovanligt med infasningsperioder som överstiger tre år. Som anförs i propositionen kan redan trappans första steg innebära stora ekonomiska utmaningar för en hyresgäst, och det finns en risk för att den nya hyran får fullt genomslag innan hyresgästen haft möjlighet att anpassa sig. Vi anser därför, i likhet med regeringen, att hyresgästerna bör få ett mer verksamt skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar.

Regeringens förslag innebär en något långsammare höjningstakt av de hyreshöjningar som ska fasas in enligt det rådande regelverket, och på samma sätt som i dag torde det bli sällsynt att trappning sker under en period som överstiger fem år. Inkomstbortfallet för fastighetsägarna på grund av ändringarna bör därmed bli begränsat, och det framstår därför inte som troligt att förslaget skulle hämma renoveringar av hyresbostadshus.

Sammanfattningsvis anser vi att regeringens förslag om ett förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar innebär en lämplig avvägning mellan å ena sidan hyresgästernas behov av skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar och å andra sidan hyresvärdarnas berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar. Riksdagen bör därför anta lagförslaget.

## 2. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster vid renoveringar, punkt 2 (V)

av Momodou Malcolm Jallow (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 6 och 7 samt avslår motion

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Som framgår av reservation 1 ovan anser jag att regeringens lagförslag om ändringar av trappningsregeln bör antas för att ge hyresgästerna ett mer verksamt skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar. Det behövs dock även andra åtgärder för att stärka hyresgästernas ställning vid renoveringar.

Hyresgästutredningen framhöll i sitt betänkande (SOU 2017:33) att för hyresgästerna är information om hyran efter ombyggnaden viktig. Många hyresgäster menar att det är svårt att ta ställning till föreslagna åtgärder när de inte samtidigt vet hur hög den nya hyran blir. Utredningen rekommenderade därför parterna att förhandla hyran i förväg så att uppgift om hyran kan lämnas i samband med övrig information. I de fall parterna inte lyckas komma överens om en hyra borde, enligt utredningen, i alla fall en tänkt hyra eller en högsta hyra anges. Utredningen föreslog dock inte ett lagkrav som inkluderar att hyran ska anges i förväg. Jag anser emellertid att det finns skäl för ett sådant lagkrav och att det inte är tillräckligt med den informationsskyldighet som hyresvärden i dag har enligt hyreslagen i kombination med den mall för samrådsavtal vid genomgripande ombyggnader som har tagits fram. Hyresvärdar bör alltså åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation. Regeringen bör därför återkomma med ett lagförslag med den innebörden.

De senaste tio åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag har köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och snabb vinst som möjligt. I Danmark, som har samma problem, har en majoritet i folketinget enats om att införa ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter på den danska bostadsmarknaden. Spekulationsstoppet går ut på att en hyresvärd som köper en fastighet och genomför en renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba

vinster – och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. Samma lagstiftning bör enligt min uppfattning införas i Sverige. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ till detta.

Vad som anförs ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### **3. Lagförslaget om hyresvärdens rätt till uppsägning, punkt 3 (S, V, MP)**

av Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Momodou Malcolm Jallow (V), Joakim Järrebring (S) och Ola Möller (S).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i de delar det avser 3 § och 3 a § första meningen.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkt 6 i denna del och avslår motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 3,

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 4,

2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 2,

2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 2 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 3.

#### *Ställningstagande*

Bostadsbristen har satt ökat fokus på hur privatpersoner tillhandahåller lägenheter till andra privatpersoner. Denna del av bostadsmarknaden har en funktion att fylla som ett komplement till den ordinarie hyresmarknaden. Viktigt i sammanhanget är dock att det råder balans mellan å ena sidan en enkel reglering för privatuthyrning i syfte att stimulera ett utbud av bostäder och å andra sidan behovet av skydd för hyresgäster.

Enligt privatuthyrningslagen har hyresvärden rätt att, utan att ange några skäl, säga upp ett tidsbestämt hyresavtal i förtid med iakttagande av tre månaders uppsägningstid. Att hyresvärden när som helst under hyrestiden kan säga upp avtalet innebär att en avtalad hyrestid saknar mycket av sin betydelse. Det gör boendet otryggt och kan försätta hyresgästen i en besvärlig situation. Det kan heller inte antas att rätten till uppsägning i förtid har någon större betydelse för viljan att hyra ut lägenheter. De hyresvärdar som har behov av flexibilitet kan nämligen välja en kortare hyrestid eller ett avtal som gäller tills

vidare. I det sistnämnda fallet kan hyresvärden säga upp avtalet med iakttagande av tre månaders uppsägningstid. Dessutom konstaterar vi att samtliga remissinstanser tillstyrkte eller inte invände mot utredningens förslag att ta bort hyresvärdens rätt att säga upp hyresgästen i förtid. Vi anser därför i likhet med regeringen att hyresvärden inte bör ha rätt att säga upp hyresgäster till en tidpunkt före hyrestidens slut. En sådan uppsägning bör alltså i framtiden förutsätta att det finns omständigheter som gör att hyresrätten är förverkad eller att det finns någon annan särskild grund för uppsägning.

Riksdagen bör följaktligen anta regeringens lagförslag om hyresvärdens rätt till uppsägning.

#### **4. Den framtida regleringen om privatpersoners uthyrning, punkt 5 (V)**

av Momodou Malcolm Jallow (V).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion 2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 8.

##### *Ställningstagande*

Särregleringen i privatuthyrningslagen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den med en högre hyra än vad bruksvärdessystemet medger. Möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en ägd bostad i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till en slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Dessutom har ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) medfört att bostadsrättshavaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd till andrahandsuthyrning. Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätter som hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste fem åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. Däremot har antalet bostäder som hyrs ut i andra hand inte ökat nämnvärt under samma period. Jag är mycket kritisk till privatuthyrningslagen som innebär att den s.k. skäligena hyran höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. I praktiken blir det ett sätt att gå runt de bestämmelser som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, genom att de får möjlighet att ta



ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemet bör privatuthyrningslagen avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **5. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 6 (M, KD)**

av Larry Söder (KD), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och Åsa Hartzell (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar

a) regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 10, 46 a, 46 b, 63, 70 och 73 §§ och punkt 4 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna,

2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

3. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

4. lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i de delar det avser 3 a § andra meningen med den ändringen att ordet ”heller” ska utgå.

b) reservanternas förslag i bilaga 3 till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkterna 1 i denna del, 2, 4 och 6 i denna del och motion

2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 1 och avslår motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 1.

### *Ställningstagande*

I likhet med majoriteten anser vi att det bör införas ett starkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. Det vi har olika uppfattning om är hur långt detta skydd bör sträcka sig. Det kan nämligen konstateras att regeringens lagförslag är försett med undantag dels i fråga om kooperativa hyresrätter, dels i fråga om bostäder som är föremål för privatuthyrning. I likhet med flera remissinstanser anser vi att ett sådant undantag borde gälla även när hyresvärderna är en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningar skiljer sig ju från andra hyresvärdar på så sätt att de normalt har ett intresse av att upplåta lägenheter med bostadsrätt och inte hyresrätt. Vid ombildning av hyresrätter till en bostadsrättsförening blir visserligen föreningen hyresvärd till de hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Det är en ordning som vi

tycker är bra och vill värna. Att senare upplåta lägenheter med hyresrätt, i händelse av att en enskild lägenhet eller hela huset förstörs, strider dock mot bostadsrättsföreningens syfte och kan därför inte anses skäligt. Mot den bakgrunden bör riksdagen, förutom att bifalla regeringens lagförslag, besluta om en ändring i bostadsrättslagen som innebär att en bostadsrättsförenings hyresgäst inte har rätt till ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörs.

## **6. Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 6 (SD, L)**

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD), Angelica Lundberg (SD) och Jakob Olofsgård (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

#### Riksdagen

a) avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 10 § tredje stycket, 46 a, 46 b, 70 och 73 §§ och punkt 4 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna samt antar 12 kap. 10 § första och andra stycket och 63 § med den ändringen att uttrycket ”46 a § andra stycket,” i första stycket ska utgå,

b) avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

c) avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

d) avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i de delar det avser 3 a § andra meningen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1 och

2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 1,

bifaller delvis proposition 2020/21:201 punkt 1 i denna del och avslår proposition 2020/21:201 punkterna 2, 4 och 6 i denna del och motion

2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M) yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Vi konstaterar att förslaget om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs fick kritik på en mängd punkter under remissbehandlingen. Sålunda ifrågasatte flera remissinstanser, bl.a. Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO) och Sveriges Kommuner och Regioner, behovet av de föreslagna reglerna. De anförde att det är mycket ovanligt att lägenheter skadas i en sådan omfattning att de anses förstörda samt att hyresvärden ofta erbjuder de drabbade hyresgästerna ett nytt boende eller en möjlighet att flytta tillbaka när lägenheterna har återställts. Fastighetsägarna

kritiserade även förslaget på den grunden att det i strid med svensk rätts-tradition om avtalsfrihet medför en kontraheringsplikt, dvs. att hyresvärderna kan förpliktas att teckna hyresavtal med en viss hyresgäst. Vidare framförde Bostadsrätterna och Riksbyggen att bostadsrättsföreningar inte bör omfattas av de föreslagna bestämmelserna eftersom det strider mot föreningarnas syfte att upplåta lägenheter med hyresrätt. Några remissinstanser, bl.a. Malmö tingsrätt, framhöll dessutom att den föreslagna regleringen kan medföra tillämpningssvårigheter både när det gäller skälighetsavvägningen och bedömningen av vad som objektivt sett kan anses vara en lämplig lägenhet.

Vi anser inte att det som regeringen anför i propositionen tar udden av den kritik som sålunda framförts. Riksdagen bör därför avslå regeringens lagförslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs.

## **7. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 7 (C)**

av Ola Johansson (C).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anføres i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 3 och avslår motion

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 5.

### *Ställningstagande*

Jag har tidigare i betänkandet ställt mig bakom regeringens lagförslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. Jag anser dock att vissa ändringar är påkallade för framtiden. Det kan konstateras att den nya regleringen är försedd med undantag dels i fråga om kooperativa hyresrätter, dels i fråga om bostäder som är föremål för privatuthyrning. I likhet med flera remissinstanser anser jag att ett sådant undantag borde gälla även när hyresvärderna är en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningar skiljer sig ju från andra hyresvärdar på så sätt att de normalt har ett intresse av att upplåta lägenheter med bostadsrätt och inte hyresrätt. Vid ombildning av hyresrätter till en bostadsrättsförening blir visserligen föreningen hyresvärd till de hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Att senare upplåta lägenheter med hyresrätt, i händelse av att en enskild lägenhet eller hela huset förstörs, strider dock mot bostadsrättsföreningens syfte och kan därför inte anses skäligt. Regeringen bör följaktligen återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresgäster som har en bostadsrättsförening som hyresvärd ska undantas från

den nya regleringens stärkta skydd vid förstörd bostadslägenhet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **8. Den framtida regleringen om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 7 (V)**

av Momodou Malcolm Jallow (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 5 och avslår motion

2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C) yrkande 3.

### *Ställningstagande*

Jag har tidigare i betänkandet ställt mig bakom regeringens lagförslag om ett stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, eftersom det är ett steg i rätt riktning. För att i tillräcklig utsträckning stärka hyresgästens skydd vid brand krävs dock ytterligare åtgärder. Den nya regleringen innebär nämligen ingen garanti för att hyresgästen verkligen får en ersättningsbostad. Hyresvärden har ju en frihet att själv bestämma om en förstörd lägenhet ska återställas som bostadslägenhet eller om den ska omvandlas till en lokal. Till detta kommer den skälighetsbedömning som ska göras och vars utgång inte är given.

Regeringen bör därför enligt min mening återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresgästens besittningsskydd består även om lägenheten förstörs genom en brand. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **9. Framtida åtgärder mot misskötsel av hyreshus, punkt 9 (V)**

av Momodou Malcolm Jallow (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1–4.

### *Ställningstagande*

I syfte att åstadkomma ett mer effektivt ingripande vid misskötsel av hyreshus införs genom detta lagstiftningsärende den nya ingripandeformen förvaltningsföreläggande. Dessutom ges en tvångsförvaltare rätt till ersättning för utgifter som har krävts för att fullgöra uppdraget, och det förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder enligt hyreslagen med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Detta är positivt. Det krävs dock ytterligare åtgärder för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i hyreshus som missköts av fastighetsägaren.

Till att börja med kan det nämligen konstateras att det i vissa fall är svårt att få tag på förvaltare som är villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag. För att åtgärda denna brist ansåg Hyresgästutredningen att det borde införas en skyldighet för kommunen att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag (ett förslag som regeringen inte gått vidare med). Jag anser att utredningens förslag är otillräckligt och att kommunerna vid ärenden som rör tvångsförvaltning bör vara skyldiga att bistå med en förvaltare, i stället för som i dag bara ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare. Regeringen bör ta nödvändiga initiativ till en sådan ordning.

Vidare konstaterar jag att hyresnämnden prövar frågor om åtgärds- och upprustningsföreläggande, medan anspråk på t.ex. nedsättning av hyra handläggs av Kronofogdemyndigheten eller allmän domstol. Visserligen förekommer frågor om nedsättning av hyra förhållandevis ofta i ärenden om åtgärdsföreläggande och kan ingå som ett led i en uppgörelse mellan parterna. Sådana frågor kan också förekomma fristående som en medlingsfråga. Det är dock långt ifrån optimalt att hyresnämnden inte har behörighet att avgöra en tvist mellan parterna i den delen (jfr SOU 2012:82 Hyres- och arrendetvister i framtiden, där det lämnades förslag om att föra över tvister som tingsrätterna handlägger till särskilda hyres- och arrendedomstolar). Regeringen bör därför ta nödvändiga initiativ till en ordning som innebär att hyresnämnden ska kunna pröva frågan. Dessutom bör särskilda regler för prövningen gälla på så sätt att om hyresvärden inte kan visa att denne har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet ska hyran sättas ned.

Utöver detta anser jag, i motsats till Hyresgästutredningen, att det behövs preventiva åtgärder för att hindra oseriösa fastighetsägare från att köpa hyresfastigheter. Sålunda bör regeringen ta initiativ till att den upphävda förvärvslagen återinförs, och regeringen bör även återkomma med förslag på skärpt referenstagnning inför kommuners försäljning av fastigheter och marktilldelning. Fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning ska helt enkelt inte få mark, bygglöv, detaljplaneändring eller möjlighet att köpa fler fastigheter av kommunen.

Vad som har anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

**10. Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken, punkt 10 (S, V, MP)**

av Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Momodou Malcolm Jallow (V), Joakim Järrebring (S) och Ola Möller (S).

– Vid bifall till reservation 1 –

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2020/21:201 punkt 1 i denna del.

*Ställningstagande*

Vi har i vår reservation 1 ovan föreslagit att riksdagen ska anta regeringens lagförslag om skyddet för hyresgäster vid renoveringar. Som en följd av detta ställningstagande bör riksdagen, vid bifall till reservation 1, anta återstående övergångsbestämmelse i jordabalken utan någon ändring (punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till ändring i jordabalken).

**11. Återstående övergångsbestämmelse i jordabalken, punkt 10 (SD, L)**

av Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD), Angelica Lundberg (SD) och Jakob Olofsgård (L).

– Vid bifall till reservation 6 –

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att uttrycket ”, om inte något annat framgår av 3 eller 4” ska utgå.

Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2020/21:201 punkt 1 i denna del.

*Ställningstagande*

Vi har tidigare i betänkandet anslutit oss till utskottets förslag att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om skyddet för hyresgäster vid renoveringar.

Utöver detta har vi i vår reservation 6 föreslagit att riksdagen även ska avslå lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs. Vid bifall till reservation 6 bör riksdagen därför göra de redaktionella ändringar i återstående övergångsbestämmelse i jordabalken som är en följd av båda dessa ställningstaganden (punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till ändring i jordabalken).

## Särskilt yttrande

### **Lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs, punkt 6 (SD)**

Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD) och Angelica Lundberg (SD) anför:

Om vårt och Liberalernas förslag till ställningstagande i frågan om lagförslaget om skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs (reservation 6) avslås i den förberedande voteringen i kammaren avser vi att i huvudvoteringen stödja det alternativ som förordas av företrädarna för Moderaterna och Kristdemokraterna (reservation 5).



BILAGA 1

# Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

### *Proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster:*

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).
6. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

## Följdmotionerna

### *2020/21:4097 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden som rör tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnad och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt

dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år och tillkännager detta för regeringen.

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

*2020/21:4099 av Robert Hannah m.fl. (L):*

1. Riksdagen avslår propositionen i den del som avser hyresgästers rätt att få ett nytt lägenhetsavtal på grund av att en lägenhet förstörs.
2. Riksdagen avslår propositionen i den del som avser s.k. trappning av hyreshöjningar.
3. Riksdagen avslår propositionen i den del som rör ändringar av hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid.

*2020/21:4101 av Ola Johansson och Catarina Deremar (båda C):*

1. Riksdagen avslår förslaget om tillägg i 12 kap. 55 § jordabalken i enlighet med vad som anförs i motionen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förfarandet med trappning av hyreshöjning vid renovering endast ska gälla undantagsvis och för enstaka lägenhet inom ett bestånd och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening inte ska åläggas att upplåta en bostad som hyresrätt till en tidigare hyresgäst vars lägenhet förstörts genom brand eller liknande och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen avslår ändringar i lagen om uthyrning av egen bostad som innebär ett förbud mot förtida uppsägning av ett tidsbegränsat hyresavtal.

*2020/21:4102 av Larry Söder m.fl. (KD):*

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 12 kap. 55 § jordabalken som syftar till att hyran i samband med renovering ska kunna fasas in med lägre höjningar under en längre tid än i dag, dvs. de s.k. trappningsreglerna.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 3 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad som syftar till att omöjliggöra för en hyresvärd att säga upp ett hyresavtal som ingåtts för en bestämd tid före hyrestidens slut.

*2020/21:4103 av Carl-Oskar Bohlin m.fl. (M):*

1. Riksdagen antar motionens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
2. Riksdagen avslår regeringens förslag till förändringar i 3 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, som syftar till att omöjliggöra för en hyresvärd att säga upp ett hyresavtal som ingåtts för en bestämd tid före hyrestidens slut.

*2020/21:4104 av Roger Hedlund m.fl. (SD):*

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att när ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller på grund av att lägenheten förstörts ska hyresvärden erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om att perioden för infasning av hyran efter renoivering ska utökas.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag till förändringar i lagen om uthyrning av egen bostad, där en hyresvärd inte ska kunna säga upp ett hyresavtal som ingåtts för en bestämd tid före hyrestidens slut.

## BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

## 1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att 12 kap. 10, 16, 55, 63, 70 och 73 §§ ska ha följande lydelse,  
*dels* att det ska införas två nya paragrafer, 12 kap. 46 a och 46 b §§, av 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.*

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.*

*Om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om hyresvärden är vållande till händelsen eller om hyresvärden inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om denna.*

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 *inte fått* laga kraft. *Hyresgästen har rätt till ersättning för skada* om det förhållande som *lett till* beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne *inte snarast möjligt* lämnar *ett meddelande till* hyresgästen om beslutet.

*Bestämmelser om en bostads- hyresgästs rätt till ett nytt hyresavtal när lägenheten förstörs finns i 46 a och 46 b §§.*

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

16 §<sup>2</sup>

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 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till *efterrättelse*.

Avser hyresavtalet en bostads-lägenhet, 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

Bestämmelserna i 10–12 §§ tillämpas också, om

1. *lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars* skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. *hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,*

3. *hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller*

4. *en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.*

Avser hyresavtalet en bostads-lägenhet, får hyresnämnden i *de* 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 *åtgärda* bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, *ska det anges en* viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet *ska* ha vidtagits. *Finns det* särskilda skäl får tiden förlängas, om *en* ansökan om det görs *innan* tidsfristen *löper ut*.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket *få* 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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2000:226.

i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

*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.*

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

i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

*En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.*

*Om fastigheten överlåts efter att ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i fjärde stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.*

*Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.*

#### 46 a §

*Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Hyresvärden ansvarar för att hyresgästen erbjuds ett sådant avtal. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet.*

*Om hyresgästen vill bli erbjuden ett nytt hyresavtal ska han eller hon inom tre månader från det att avtalet förföll lämna ett meddelande till hyresvärden om detta.*

*Om hyresgästen inte godtar ett erbjudande enligt första stycket upphör hans eller hennes rätt till ett nytt hyresavtal.*

#### 46 b §

*Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden*

*att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal enligt 46 a §.*

*Föreläggandet ska vara begränsat till viss tid och får inte gälla längre än två år. Hyresnämnden får ange vilka krav en lägenhet ska uppfylla för att vara likvärdig. Föreläggandet får förenas med vite.*

*Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden på hyresgästens begäran förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet som bostad till någon annan för tiden till dess att frågan avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft eller något annat beslutas. Ett sådant föreläggande om förbud får förenas med vite.*

### 55 §<sup>3</sup>

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet,

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet,

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2019:533.

ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skäligen tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skäligen tid. *Belopp och tid ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek.* Detta stycke gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

#### 63 §<sup>4</sup>

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 ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes 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 uthyrda lägenhetens adress.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, *46 a § andra stycket*, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. *Om* hyresgästen inte *har* lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2014:335.



70 §<sup>5</sup>

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
6. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,
7. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
8. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
9. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
10. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
11. utdömmande av vite enligt 62 §, och
12. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.
7. förelägganden enligt 46 b §,
8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
12. utdömmande av vite enligt 62 §, och
13. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

73 §<sup>6</sup>

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rätte-

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2019:533.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2019:533.

gångsbalken.

hovrätten, om inte *något* annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
  2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3 eller 4.
  3. Den äldre lydelsen av 12 kap. 55 § gäller fortfarande om ett ärende om prövning av hyra har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.
  4. De nya 12 kap. 46 a och 46 b §§ ska inte tillämpas om lägenheten före ikraftträdandet blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad.

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

Häri genom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>2</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
- 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2019:534.

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

### 3 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)

*dels att 7 § ska upphöra att gälla,*

*dels att rubriken närmast före 3 § ska utgå,*

*dels att 2–6, 18, 25, 29, 30 och 32 §§ ska ha följande lydelse,*

*dels att rubriken närmast före 1 § ska lyda ”Lagens tillämpningsområde”,*

*dels att det närmast före 2, 4 och 6 §§ ska införas nya rubriker av följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### ***Förutsättningar för ingripande i förvaltningen***

2 §<sup>1</sup>

*Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltats fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.*

*Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut enligt första stycket meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.*

*Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart*

*Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att*

*1. eftersätta underhållet av fastigheten eller*

*2. annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.*

*Ett beslut om ingripande i förvaltningen får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten förvaltas på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, om en ansökan om ingripande kommer in till hyresnämnden inom tre år från det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart.*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2010:25.

*oförsvarligt att lägenheterna står tomma.*

*I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden,*

*1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller*

*2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

### 3 §

*I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.*

*Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.*

*Hyresnämnden får, utöver i de fall som anges i 2 §, besluta om ingripande i förvaltningen om fastighetsägaren inte hyr ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.*

### **Formerna för ingripande**

### 4 §

*Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.*

*Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden.*

*Ett ingripande i förvaltningen kan avse antingen att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen (förvaltningsföreläggande) eller att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).*

*Därefter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.*

*Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.*

#### 5 §

*Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.*

*Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett förvaltningsföreläggande.*

#### **Förvaltningsföreläggande**

#### 6 §

*Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.*

*I ett förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen inom viss tid. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.*

*Föreläggandet får förenas med vite.*

#### 18 §<sup>2</sup>

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid *under vilken* förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid *som* förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:25.

av 2 § första eller tredje stycket, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

stycket eller 3 §, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den bestämda tiden finns skäl för att tvångsförvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden. Förlängning får ske med högst tre år i taget, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Om det inte längre finns skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen omedelbart ska upphöra.

### 25 §<sup>3</sup>

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode och ersättning för de utgifter som uppdraget har krävt. Beslut om detta fattas av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet och ersättningen ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden beslutar att fastighetsägaren helt eller delvis ska betala arvodet eller ersättningen personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2010:25.



## 29 §

*Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.*

*En ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster.*

*Sedan ett beslut om tvångsförvaltning har meddelats, ska en fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och om något annat inte följer av en särskild bestämmelse. Nämnden får också självmant ta upp en fråga som rör förvaltningen, om inte något annat följer av en särskild bestämmelse.*

30 §<sup>4</sup>

*Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtitt fastigheten innan ansökan göres.*

*En ansökan om ingripande i förvaltningen kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtitt fastigheten innan ansökan om ingripande i förvaltningen görs.*

*Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.*

*Om fastigheten överlåts efter att ansökan har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i första stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.*

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

*Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om ingripande i förvaltningen riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2000:242.

## 32 §

*Fråga* om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages *själv* av hyresnämnden. *Beträffande* böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

*Hyresnämnden ska själv* ta upp en fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter en skyldighet enligt 6 §, 16 § andra stycket eller 17 §. *För* böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

*Om ett föreläggande har förenats med vite enligt denna lag får vitet inte förvandlas till fängelse.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
  2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

## 4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska införas en ny paragraf, 3 kap. 17 §, och närmast före 3 kap. 17 § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **3 kap.**

#### ***Lägenheten förstörs***

*17 §*

*En kooperativ hyresgäst har inte rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

## 5 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att rubriken närmast före 30 kap. 22 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)<sup>1</sup> ska lyda ”Ingripande i förvaltningen av en hyresfastighet”.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av rubriken närmaste före 30 kap. 22 § 2010:30.

## 6 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

*dels att 3 och 4 §§ ska ha följande lydelse,*

*dels att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 §

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. *Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.*

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, *utan att hyresrätten är förverkad*, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

*Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.*

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas.

*Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla.* Hyresgästen får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

*Ett hyresavtal som ingås för en bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Hyresgästen får dock säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen.*

### 3 a §

*Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat. Hyresgästen har inte heller rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.*

## 4 §

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *lägre* hyra följer av *avtalet*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *högre* hyra följer av *en prövning enligt 12 kap. 55 § jordabalken*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. *Hyresnämnden får dock inte fastställa en högre hyra än vad som följer av hyresavtalet.*

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
  2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

BILAGA 3

# Reservanternas lagförslag

## Reservation 5 (förslagspunkt 6)

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

Härigenom föreskrivs att det i bostadsrättslagen (1991:614) ska införas en ny paragraf, 9 kap. 32 §, och närmast före 9 kap. 32 § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

#### **9 kap.**

#### ***Lägenheten förstörs***

#### *32 §*

*En bostadsrättsförenings hyresgäst har inte rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.