

# Motion till riksdagen

1989/90:Bo415

av Anita Johansson m.fl. (s)

Hyreslagen

---

## Införande av bestämmelser i hyreslagen om avisering av hyra

I 12 kap. 20 § jordabalken (hyreslagen) anges när hyran förfaller till betalning. Det vanligaste är att hyresgästens betalningsskyldighet infaller senast sista vardagen före den kalendermånad hyran avser. Underlåtenheten att betala hela hyran i tid kan medföra att hyresgästen förlorar sin lägenhet. Många hyresgäster känner inte till att tiden för hyresbetalning är reglerad i lag, eller vikten av att betala i rätt tid.

Någon skyldighet för hyresvärderna att avisera hyran föreligger inte, även om många fastighetsägare infört avisering som en administrativ rutin. Det förekommer dock att en del hyresvärdar utnyttjar den nuvarande ordningen genom att medvetet underlåta att sända hyresaviser till en hyresgäst som denne vill bli av med. Härigenom kan hyresgästen tro att han fullgör sin skyldighet om hyran betalas varje månad, och att dagen för betalningen är av underordnad betydelse. Efter upprepade förseningar kan hyresvärderna säga upp hyresavtalet med stöd av 12 kap. 46 § första stycket andra punkten jordabalken.

I andra sammanhang är det normalt att en räkning tillställs den som skall betala före betalningsdagen. En sådan ordning borde gälla även för hyra, särskilt med hänsyn till att en försenad betalning kan medföra en så allvarlig konsekvens som förlust av bostaden.

20 § hyreslagen bör därför kompletteras med en bestämmelse om att hyresvärd skall vara skyldig att avisera om hyran före sista betalningsdagen.

## Påminnelse om obetald hyra

Försenade hyresbetalningar kan leda till att hyresavtalet sägs upp. Det är därför viktigt att en hyresgäst får vetskap om att hyresvärderna inte accepterar försenade hyresbetalningar samt vad han har att räkna med om en rättelse inte vidtas. Den olägenhet som en sådan ordning skulle innebära för hyresvärdens del, är försumbar vid jämförelse med vad förlusten av bostad är för hyresgästen. Dessutom kan hyresvärderna alltid få ränta på hyresbeloppet från förfallodagen till dess betalning sker.

Det förekommer att hyresgästen, av en eller annan anledning, inte sköter

om hyresbetalningarna själv, utan är beroende av att någon annan har ansvaret för detta. I sådana fall bör även den som åtagit sig ansvaret men försummar att betala hyran i tid, få en påminnelse, om hyresvärden fått meddelandet om åtagandet.

Hyresvärd bör därför vara skyldig att sända påminnelse om obetald hyra om han inte godtar dröjsmål med hyresinbetalning. Vidare bör hyresvärden vara skyldig att upplysa hyresgästen om han avser att vidta särskild åtgärd om hyran inte betalas inom viss angiven tid.

Om hyresvärden fått meddelande om att annan, t.ex. socialnämnden, åtagit sig att ansvara för betalningen av hyran, bör hyresvärden vara skyldig att sända påminnelse även dit.

## Förverkande av hyresrätt

Enligt 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med hyran mer än två vardagar. Det innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid. Hyresgästen har dock möjlighet att återvinna hyresrätten om hyran betalas inom tolv vardagar från det att hyresgästen fått del av hyresvärdens underrättelse om vad denne har att iaktta för att återvinna hyresrätten. Det är således en mycket hård sanktion som kan drabba en hyresgäst som inte betalar hyran i tid. Ett enda kortare dröjsmål kan betyda att den enskilde förlorar sin bostad, medan försummelsen för hyresvärdens del är försumbar med hänsyn till att denne får betalt, om än något försenat, och alltid har möjlighet att kräva ränta från förfallodagen till dess betalning sker.

Även om hyresgästen återvinner hyresrätten, kan betalningsförsummelsen ligga denne till last vid upprepade förseningar med hyror. Hyresavtalet kan sägas upp med stöd av 46 § första stycket andra punkten med iakttagande av uppsägningstid.

Om hyresgästen inte godtar uppsägningen, får hyresvärden ansöka om handräckning eller lagsökning och avhysning vid tingsrätten när uppsägning skett med stöd av 42 §, medan tvisten prövas av hyresnämnd om uppsägning skett med stöd av 46 §. I praktiken kan det förflyta lika lång tid innan tvisten är slutligt avgjord, oavsett om hyresavtalet sagts upp att upphöra i förtid eller med iakttagande av sedvanlig uppsägningstid.

För den enskilde hyresgästen är lagens bestämmelser svåra att förstå. Många tror att om hyresrätten är återvunnen kan försummelsen inte åberopas vid senare uppsägning av avtalet. Det är inte heller rimligt att ett enda dröjsmål med hyran skall kunna medföra att hyresgästen måste lämna sin bostad.

För att reglerna skall bli mer begripliga bör lagen ändras så att hyresavtalet på grund av dröjsmål med hyran endast kan sägas upp med stöd av 46 § första stycket andra punkten.

Dröjsmål med hyran bör alltså inte kunna medföra att hyresrätten förverkas.

Det har förekommit fall där det har varit klart oskäligt att hyresgästen inte har fått hyresavtalet förlängt på grund av försummelse med hyresbetalningarna, trots att dessa framstått som ursäktliga för hyresgästens del eller då förlusten av hyresrätten måste anses obillig mot hyresgästen i förhållande till vad denne gjort sig skyldig till.

Speciellt orimligt blir det i sådana fall där samhället av någon anledning har tagit på sig att ansvara för betalningen av hyran till värden, som dessutom har varit medveten om detta åtagande.

Nuvarande förverkandebestämmelser lämnar inte utrymme för någon som helst skälighetsbedömning. Domstol har funnit att en hyresgäst förverkat hyresrätten för att han underlåtit att betala en hyreshöjning, som var hänförlig till installation av kabel-TV-nät. Beloppet utgjorde 30 kr. av månadshyran som hyresgästen underlåtit att betala under tio månader. Det kan inte anses rimligt att en hyresgäst skall kunna tvingas flytta från sin bostad för att han underlåtit att betala 300 kr. i hyra. Värden har alltid möjlighet att driva in ett sådant belopp genom t.ex. lagsökningsförfarande, dessutom till lägre kostnad både för den enskilde och för samhället.

Vid prövningen av tvister där hyresavtalet sagts upp till följd av försenade hyresbetalningar, bör därför hyresnämnden ges möjlighet att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Om nämnden finner att anledningen till försummelsen är sådan att det är oskäligt mot hyresgästen att denne skall förlora sin bostad på grund av försenade hyresbetalningar, skall hyresavtalet förlängas. Som exempel på sådana anledningar kan vara att samhället åtagit sig ansvaret för hyran gentemot värden, sjukdom, eller att förseningen avser en kortare tid eller ett mindre belopp.

Om hyresnämnden finner det skäligt med en sanktion av något slag, skall nämnden kunna varna hyresgästen genom t.ex. förkortning av hyres- och uppsägningstiderna.

Om hyresvärden sagt upp hyresavtalet på grund av försenade hyresbetalningar, skall hyresnämnden vid prövningen vid tvist om förlängning av hyresavtalet ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Hyresnämnden skall kunna varna en hyresgäst genom förkortning av hyres- och uppsägningstid.

## Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändrade regler i hyreslagen om avisering av hyra, påminnelse om obetald hyra, förverkande av hyresrätt och hyresnämndens prövning vid tvist om förlängning av hyresavtalet, enligt vad som angetts i motionen.

Stockholm den 24 januari 1990

Mot. 1989/90  
Bo415

*Anita Johansson (s)*

*Lennart Andersson (s)*

*Roland Brännström (s)*

*Gustav Persson (s)*