

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2012-06-21

Närvarande: F.d. justitieråden Marianne Eliason och Peter Kindlund samt justitierådet Kerstin Calissendorff.

Ökad privatuthyrning av bostäder

Enligt en lagrådsremiss den 14 juni 2012 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om uthyrning av egen bostad,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunnige Thomas Edling.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

I lagrådsremissen föreslås en ny lag om privatpersoners uthyrning av egen bostad. Syftet anges vara att stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för

det egna boendet. Regler som i betydande mån avviker från hyreslagens nuvarande bestämmelser till skydd för hyresgästen föreslås, bl.a. avseende hyressättningen samt rätten att säga upp ett hyresavtal till upphörande. Vidare föreslås en ändring i bostadsrättslagen.

Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad

1 §

Bestämmelsens andra stycke, som avser att uttrycka att 12 kap. jordabalken är subsidiärt tillämpligt på de förhållanden som det nya lagförslaget avser, har fått en mindre lyckad språklig utformning. Lagrådet föreslår att den utformas enligt följande:

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

2 §

Bestämmelsen har utformats med femte stycket i 12 kap. 1 § jordabalken som förebild, men med en viss språklig modernisering. Bestämmelsen kan trots detta uppfattas som något svårläst. Lagrådet anser att det bör övervägas om bestämmelsen i stället ska utformas efter förebild av t.ex. 3 § konsumentköplagen (1990:932) och 6 § försäkringsavtalslagen (2005:104).

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

3 §

Bestämmelsen är avsedd att reglera frågor om hyrestid och om uppsägning av hyresavtal. Bestämmelsen avviker från förslaget i den promemoria som har remissbehandlats. I det remissbehandlade förslaget anges bl.a. att hyresavtal ska ingås för bestämd tid, högst två år och att, om ingen bestämd tid anges i avtalet, den ska anses vara ett år.

Regeringens förslag i lagrådsremissen förutsätter att hyresavtal av det slag som omfattas av lagens tillämpningsområde kan träffas för bestämd tid, för obestämd tid och utan att tid har avtalats. I det senare fallet föreskrivs att hyrestiden ska vara ett år. Skillnaden mellan de två senare alternativen ter sig i högsta grad oklar och kan, enligt Lagrådets uppfattning, skapa tillämpningsproblem och vålla avtalsparterna en överraskning. Synsättet i 12 kap. 3 § jordabalken är att ett hyresavtal (initialt) träffas för bestämd eller obestämd tid, varmed med det senare avses att avtalet gäller tills vidare. Även på civilrättens område i övrigt gäller i regel att om bestämd tid inte har avtalats, så gäller avtalet tills vidare. Med hänsyn till förslaget regler avseende uppsägning av ett hyresavtal, se mer härom nedan, synes det saknas behov av att föreskriva att ett hyresavtal ska gälla ett år när inte parterna avtalar något annat. Lagrådet avstyrker förslaget i denna del.

Ett avtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla när avtalstiden löper ut om det inte avtalats att det automatiskt ska förlängas. Av författningskommentaren till bestämmelsens andra stycke framgår emellertid att avsikten är att, oavsett om ett avtal har träffats för bestämd tid eller gäller tills vidare, såväl hyresgästen som hyresvärden oavsett hyrestid ska ha rätt att säga upp avtalet till upphörande med iakttagande av en respektive tre månaders uppsäg-

ningstid. Emellertid framgår inte detta av lagtexten. Om det är avsikten är det enligt Lagrådets mening nödvändigt med ett klagörande.

Med beaktande av vad nu sagts föreslår Lagrådet att bestämmelsen utformas enligt följande:

Hyresavtalet kan träffas för bestämd tid. Om bestämd hyrestid inte har avtalats, gäller avtalet tills vidare.

Har hyresavtalet träffats för bestämd tid upphör det att gälla vid hyrestidens slut utan föregående uppsägning. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla.

Om hyresavtalet har träffats för bestämd tid har hyresgästen och hyresvärden ändå rätt att säga upp hyresavtalet till upphörande före hyrestidens slut.

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 längre uppsägningstid har avtalats.

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

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.