

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2014-02-27

Närvarande: F.d. justitieråden Dag Victor och Per Virdesten samt justitierådet Olle Stenman.

Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

Enligt en lagrådsremiss den 13 februari 2014 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Thomas Edling.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 42 §

I paragrafen finns bestämmelser om under vilka förhållanden som en hyresrätt är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet i förtid. Enligt femte stycket gäller den begränsningen att hyresrätten inte är förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Klart är att detta undantag är utformat utifrån den utgångspunkten att alla hyresgäster har samma förpliktelser och att personliga förhållanden i princip saknar betydelse för bedömningen av hur allvarliga olika åsidosättanden är. Uttryckt på ett annat sätt är betydelsen av olika åsidosättanden att bedöma utifrån hyresvärdens (och övriga hyresgästers) perspektiv.

I remissen föreslås den ändringen att det vid bedömningen enligt femte stycket också ska beaktas om ett åsidosättande har "sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott eller annat jämförligt angrepp". Förslaget innebär alltså att vissa personliga förhållanden hos hyresgästen får vägas in vid bedömningen av i vilken utsträckning det i femte stycket reglerade undantaget från förverkande är tillämpligt. Lagrådet har i och för sig inte något att invända mot en sådan ändring. Förslaget har dock fått en utformning som framstår som mindre lämplig.

En svaghet med förslaget är att det inte framgår i vilken utsträckning också andra personliga förhållanden än sådana som uttryckligen nämns i den föreslagna lagtexten, som t.ex. sjukdom eller hög ålder, ska kunna beaktas vid bedömningen. Enligt Lagrådets bedömning måste emellertid förslagets utformning anses medföra att även sådana förhållanden, om än med restriktivitet, kan beaktas. Om förslaget

uppfattas som en sådan försiktig öppning för en på intresseavvägning grundad skälighetsbedömning framstår också de mycket specifika begränsningarna i den föreslagna lagtexten som tveksamma och ägnade att skapa tillämpningsproblem.

Enligt Lagrådet hade det varit önskvärt att beredningen av förslaget hade genomförts med utgångspunkt i hur en på personliga förhållanden grundad skälighetsbedömning lämpligen borde ha utformats. En sådan utgångspunkt skulle sannolikt i hög grad ha underlättat att åstadkomma mer tydlig och avvägd reglering.

Lagrådet vill dock inte direkt motsätta sig att förslaget i sin nuvarande utformning läggs till grund för lagstiftning. Den särskilda karaktären av det föreslagna hänsynstagandet bör dock i så fall markeras tydligare. Härutöver framstår det som särskilt angeläget att det i lagtexten föreslagna tillägget om "eller annat jämförligt angrepp" tas bort. Av remissen framgår inte annat än att tillägget tar sikte på bevisfrågor vilket är något helt annat än en sådan objektiv jämförlighet som lagtexten ger uttryck för. Om förslaget uppfattas som en försiktig öppning för en skälighetsbedömning finns knappast heller något behov av att uttryckligen inkludera andra förhållanden än brott. En godtagbar formulering av förslaget skulle möjligen kunna vara följande:

"Vid bedömningen får också beaktas om hyresgästen till följd av särskilda omständigheter haft svårigheter att fullgöra sina skyldigheter. Det ska särskilt beaktas om åsidosättandet har haft sin grund i brottsliga angrepp som en närstående eller tidigare närstående riktat mot hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll."

12 kap. 46 §

I paragrafens första stycke anges i punktform ett antal undantag från den rätt till förlängning av hyresavtalet som hyresgästen som huvudregel har. Enligt punkten 2 är ett sådant undantag när hyresgästen i annat fall än vid förverkande "har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas". Bestämmelsen är uppbyggd på ett likartat sätt som den nyss berörda bestämmelsen i 12 kap. 42 § om ringa betydelse. I motsats till vad som gäller den bestämmelsen står det emellertid klart att skälighetsbedömningen enligt den här aktuella bestämmelsen lämnar utrymme för att också beakta personliga förhållanden hos hyresgästen.

Enligt förslaget ska två förhållanden särskilt beaktas vid skälighetsbedömningen. Det ena är om hyresvärden meddelat hyresgästen om att avtalet kan komma att sägas upp om rättelse inte sker och det andra är om sådana grunder för hyresgästens åsidosättanden förelagat som nyss berörts under 12 kap. 42 §. Det första förhållandet föreslås reglerat genom ett tillägg till första stycket 2 medan det andra föreslås reglerat genom ett nytt andra stycke.

Lagrådet finner anledning att framhålla att det redan med gällande lagstiftning är fullt möjligt att beakta omständigheter av det angivna slaget. Lagrådet har emellertid inte någon invändning att mot att de särskilt nämns i lagtext även om andra omständigheter, som inte nämns i lagtexten, i enskilda fall kan vara av lika stor betydelse. Enligt Lagrådet bör emellertid bägge omständigheterna tas upp i det föreslagna nya andra stycket som exempelvis kunde utformas enligt följande:

"Om hyresvärden inte meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om inte rättelse sker eller om hyresgästens åsidosättande har

haft sin grund i brottsliga angrepp som en närstående eller tidigare närstående riktat mot hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beaktas som ett skäl för en förlängning av avtalet.”

Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

Lagrådet hänvisar till vad som anförts ovan under förslaget till lag om ändring i jordabalken 12 kap. 42 §.

Lagrådet förordar vidare att den nuvarande andra meningen i första stycket bryts ut till ett nytt andra stycke.