

Promemoria

Stärkt besittningsskydd för
våldsutsatta hyresgäster

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Författningsförslag	6
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	6
1.2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	12
2 Ärendet och dess beredning	14
3 Stärkt trygghet i boendet för den som utsätts för våld	14
4 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	16
5 Konsekvensbeskrivning	17
6 Författningskommentar	18
6.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	18
6.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	26

Sammanfattning

I promemorian föreslås att en hyresgäst som utsätts för brott ges ett starkare skydd mot att förlora hyresrätten. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av störningar, ska hyresgästens utsatta ställning beaktas särskilt.

De lagändringar som behövs föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 42, 46 och 63 §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

42 §²

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2006:928.

eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *skall* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller *vad som anges i* första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans *eller hennes* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller *vad som sägs i* första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *skall* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *skall* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om ett åsidosättande haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.*

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

46 §³

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i ett fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga

³ Senaste lydelse 2009:180.

över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 ska det särskilt beaktas om hyresvärden har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om inte rättelse sker. Det ska också särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots vad som sägs i första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt *beredas* tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots första stycket rätt till sådan förlängning.

Om en bostadshyresgäst *lämnar* sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt *ges* tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig

lägenhet i huset.

lägenhet i huset.

63 §⁴

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § eller 54 a § *skall* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden *till honom skall* sändas, anses den som hans 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 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § *andra stycket*, 54 § eller 54 a § *ska* anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden *ska 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.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. De nya bestämmelserna i 42 och 46 §§ tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

⁴ Senaste lydelse 1997:62.

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

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

19 §¹

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt bostadsrättshavaren för brott eller liknande handling.* Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

¹ Senaste lydelse 1992:505.

2. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 19 § tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

2 Ärendet och dess beredning

Riksdagen beslutade den 11 april 2013 ett tillkännagivande (bet. 2012/13:CU11, rskr. 2012/13:189) där det uttalas att regeringen skyndsamt bör återkomma till riksdagen med ett förslag för att stärka våldsutsatta hyresgästers besittningsskydd.

I promemorian lämnas ett förslag på hur besittningsskyddet för hyresgäster som utsatts för brott ska stärkas i enlighet med riksdagens tillkännagivande. Det förslag som lämnas utgår från det förslag på ändrad lydelse av 12 kap. 46 § jordabalken som lämnats i betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) och som tidigare remissbehandlats (dnr Ju2008/4174/L1).

3 Stärkt trygghet i boendet för den som utsätts för våld

Förslag: När en hyresgäst riskerar att förlora hyresrätten på grund av att han eller hon åsidosatt sina förpliktelser ska det särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att hyresgästen utsatts för brott eller liknande handling.

Skälen för förslaget: När hyresgästen använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan anses skadliga för de omkringboendes hälsa eller annars försämrar deras bostadsmiljö på ett sätt som inte skäligen bör tålas, s.k. störningar i boendet, se 12 kap. 25 § jordabalken (hyreslagen). Hyresgästen ska även väl vårda lägenheten (24 §). Det åligger hyresgästen att hålla noggrann tillsyn över vissa personer som vistas i lägenheten. Det gäller bl.a. de som hör till hushållet och de som gästar hyresgästen. Om hyresgästen försummar tillsynen, anses hyresgästen ansvarig för

de störningar eller den skada som en sådan person orsakar. Hyresgästen ansvarar inte för personer som tar sig in i lägenheten utan hyresgästens tillstånd.

En hyresgäst har som huvudregel rätt till förlängning av hyresavtalet, s.k. direkt besittningsskydd. När hyresgästen åsidosätter sina förpliktelser kan dock hyresavtalet i vissa fall komma att upphöra. Hyresvärdens uppsägning kan ske till omedelbart upphörande eller till hyrestidens slut (42 och 46 §§). En situation där hyresavtalet kan sägas upp är när hyresgästen utsätter dem som bor i omgivningen för störningar i boendet. Hyresrätten kan gå förlorad även när en person för vilken hyresgästen har ett tillsynsansvar gör sig skyldig till sådana störningar. En förutsättning är då att hyresgästen försummat att hålla tillräcklig tillsyn över personen.

Riksdagen slår i ett tillkännagivande fast att kvinnor och män som misshandlas i hemmet av en make eller sambo behöver ett starkare besittningsskydd. Det konstateras att både de störningar och den skadegörelse som förekommer i sådana sammanhang kan utgöra grund för en uppsägning av hyresgästen. Enligt tillkännagivandet tas vid en rättslig prövning av uppsägningen i många fall inte tillräcklig hänsyn till bl.a. hyresgästens behov av lägenheten som bostad eller till hans eller hennes utsatta ställning som brottsoffer. Riksdagen anger att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett förslag till ändring i hyreslagen, främst i 42 och 46 §§, för att i grunden stärka brottsoffrens ställning (se 2012/13:CU11 s. 14 och rskr. 2012/13:189).

Reglerna om hyresgästens rätt att bo kvar i en hyreslägenhet när en make eller sambo stör omgivningen bygger på en intresseavvägning. Ett starkare skydd för hyresgästen vid störningar i samband med våld eller skadegörelse leder till att grannar i högre grad får tolerera störningar, liksom att fastighetsägarintresset får stå tillbaka.

Även om det finns motstående intressen är det viktigt att det finns ett gott besittningsskydd för personer som utsatts för brott. Det föreslås därför att besittningsskyddet stärks för hyresgäster som utsätts för våld i hemmet. Regeln bör utformas

så att den tillåter att hänsyn tas även till dem som bor i omgivningen. Det bör klargöras att det särskilt ska beaktas om hyresgästens åsidosättande av skyldigheterna haft sin grund i att han eller hon utsatts för brott eller liknande handling. En sådan ändring markerar att hänsynen till en hyresgäst som är brottsoffer väger tungt. I vissa fall kan då det som ligger hyresgästen till last anses vara mindre allvarligt, trots att den störning som förekommit i och för sig varit oacceptabel i ett flerbostadshus. Samtidigt kan med en sådan utformning de omkringboendes intresse av sunda hemförhållanden väga över vid mer bestående störningar.

Frågan om våldsutsatta hyresgästers besittningsskydd har sin största praktiska betydelse när hyresavtalet sägs upp på grund av våldshandlingar eller skadegörelse. Det saknas dock skäl att formellt begränsa bestämmelsen till dessa fall.

Motsvarande ändring bör göras i bostadsrättslagen (1991:614).

4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2014. De nya bestämmelserna ska gälla även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

Skälen för förslaget: Det är angeläget att lagändringarna i 42 och 46 §§ hyreslagen och 7 kap. 19 § bostadsrättslagen träder i kraft så tidigt som möjligt. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 juli 2014 bedöms dock inte möjligt.

Huvudregeln är att civilrättsliga bestämmelser inte ges verkan för redan ingångna avtal. Det har emellertid gjorts avsteg från huvudregeln vid ändringar i hyreslagen och bostadsrättslagen. De ändringar som nu görs har ett tydligt socialt skyddssyfte och avser att förhindra att utsatta hyresgäster och bostadsrättshavare

förlorar sin bostad. De nya bestämmelserna bör därför gälla även sådana åsidosättanden av förpliktelser som skett före ikraftträdandet.

5 Konsekvensbeskrivning

Bedömning: Förslaget väntas inte leda till några ökade kostnader för staten.

Skälen för bedömningen: År 2012 gjordes i landet drygt 8 800 ansökningar om vräkning hos Kronofogdemyndigheten. Drygt 2 600 ansökningar ledde till verkställda beslut om vräkning. Antalet minderåriga barn som berördes av ansökningar om vräkning var under det året drygt 1 700 och motsvarande antal i fråga om verkställda beslut var knappt 570 barn.

Förslaget kan leda till att antalet vräkningar minskar något. Det har särskild betydelse för hushåll med barn. Även om vräkning sker kan förslaget ge socialnämnden mer tid att planera insatser till stöd för den som förlorar sin bostad. För boende i flerbostadshus kan förslaget leda till att störningar i vissa situationer får tålas i något större omfattning. För fastighetsägare kan ökade kostnader i något fall uppstå men betydelsen av detta blir sannolikt liten.

Antalet tvister vid hyresnämnderna eller i Svea hovrätt bedöms inte påverkas av förslaget. Förslaget väntas därför inte medföra ökade kostnader för staten.

Förslaget väntas inte ha några konsekvenser för jämställdheten mellan män och kvinnor.

6 Författningskommentar

6.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Hyresrättens förverkande

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans *eller hennes* skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran *ska* betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som *ska* iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om ett åsidosättande haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.*

Sågs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

I paragrafen anges när hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 3.

I det *femte stycket* anges att hyresrätten inte är förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. I en ny andra mening i stycket klargörs att det vid den bedömningen särskilt ska beaktas om ett åsidosättande av hyresgästens skyldigheter haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling. I de avsedda situationerna kan det som ligger hyresgästen till last anses ringa, trots att en störning, en skadegörelse eller liknande är av sådant slag att den i och för sig skulle kunna ligga till grund för ett förverkande.

Klargörandet får sin största praktiska betydelse i fråga om åsidosättanden enligt första stycket 6. Praktiska exempel kan vara att en person orsakat störningar i boendet, uttalat hot mot

hyresvärden eller gjort sig skyldig till skadegörelse. Men det finns ingen formell begränsning till vissa typer av åsidosättanden.

Om den störande personen inte tillhör den krets av personer som hyresgästen svarar för eller om hyresgästen annars inte kan anses ansvarig för personens handlande, är ett förverkande av hyresrätten uteslutet redan på den grunden. Någon ändring i detta avseende görs inte.

För den situationen att hyresgästen själv orsakar störningar innebär inte tillägget någon ändring.

Bestämmelsen gäller när hyresgästen utsatts för brott eller liknande handling. För att det ska vara en liknande handling ska det röra sig om handlingar som för hyresgästen framstår som i princip lika allvarliga som t.ex. en misshandel, ett ofredande eller ett olaga hot.

En begränsning är att det förutsätts finnas ett samband mellan de handlingar som hyresgästen utsatts för och hyresgästens åsidosättande av förpliktelsen. En sådan situation är när hyresgästen på grund av rädsla för sin egen eller sina barns säkerhet inte vågar avvisa eller tillrättavisa en make eller sambo. Om hyresgästen nyligen utsatts för allvarliga angrepp av t.ex. en f.d. sambo, kan man ofta utgå från att det påverkar hyresgästens möjlighet att handla. Det förutsätts att den närståendes angrepp mot hyresgästen i någon mening kan sägas vara aktuellt. Rör det sig t.ex. om en enstaka mindre allvarlig händelse för en längre tid sedan, kan det i vissa fall sättas i fråga om händelsen haft betydelse för hyresgästens handlande. Det avgörande är om handlingarna kan antas ha påverkat hyresgästens möjlighet att fullgöra sin plikt att hålla tillsyn över personen.

En samlad bedömning får göras av hyresgästens utsatta ställning å ena sidan och störningarnas omfattning och intensitet å andra sidan.

Av betydelse är bl.a. vilka handlingsalternativ som varit tillgängliga för hyresgästen och i vad mån det är rimligt att kräva att hyresgästen utnyttjat ett sådant. Om hyresgästens ställning varit utsatt, kan det som ligger hyresgästen till last i vissa fall anses

som ringa även om det förekommit en störning eller en skadegörelse som i och för sig framstår som allvarlig. I andra fall kan högre krav ställas på hyresgästen. Rör det sig om upprepade störningar som pågår under viss tid, får det normalt begäras av hyresgästen att han eller hon inte längre ger den störande personen tillträde till lägenheten eller på annat sätt agerar för att förhindra störningarna. När det är fråga om sådana mer bestående störningar, kan det som ligger hyresgästen till last endast i rena undantagsfall anses som ringa på den grunden att hyresgästen haft en utsatt ställning.

Det förhållandet att det som ligger hyresgästen till last är att anse som ringa gör inte att hyresvärden vid särskilt allvarliga störningar måste skicka en rättelseanmaning till hyresgästen eller en underrättelse till socialnämnden före uppsägningen. Det är således endast störningens karaktär som är av betydelse för den frågan.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

46 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i *ett* fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med

sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 ska det särskilt beaktas om hyresvärdens har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om inte rättelse sker. Det ska också särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots första stycket rätt till sådan förlängning.

Om en bostadshyresgäst lämnar sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

I paragrafen behandlas hyresgästens rätt till förlängning av avtalet, det s.k. direkta besittningsskyddet, vid hyra av bostadslägenhet. Övervägandena finns i avsnitt 3.

I första stycket finns huvudregeln om besittningsskydd och en uppräknning av undantag från denna regel. I den första punkten anges det fallet att hyresrätten är förverkad enligt 42 § utan att hyresvärdens säger upp avtalet att upphöra i förtid. Enligt den andra punkten går rätten till förlängning förlorad om hyresgästen i annat fall åsidosätter sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Vid bedömningen av skäligheten görs en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen.

I ett nytt *andra stycke* anges i ett tillägg till första styckets andra punkt att man vid skälighetsbedömningen särskilt ska beakta om hyresgästen har informerats om att avtalet kan sägas upp om rättelse inte sker.

Frågan om hyresgästen har varnats för att hyresavtalet kan sägas upp får betydelse som en av flera omständigheter i bedömningen av om det är skäligt att hyresavtalet upphör på grund av hyresgästens åsidosättande av sina förpliktelser. Utgångspunkten bör vara att förlängning inte vägras utan att hyresgästen fått en sådan varning. Synen på hyresgästens åsidosättande av förpliktelserna förändras dock inte. Det gäller t.ex. hur allvarligt man ser på olika typer av åsidosättanden, hur många gånger ett åsidosättande kan upprepas utan att besittningsskyddet förloras eller hur hyresgästens personliga förhållanden ska vägas in.

En förutsättning för att varningen till hyresgästen ska få någon tyngd är att den framstår som allvarligt menad, så att hyresgästen förstår att det pågående beteendet inte accepteras och kan leda till att hyresavtalet sägs upp. Det är t.ex. inte tillräckligt att hyresgästen har fått betalningspåminnelser eller inkassokrav på grund av försenade inbetalningar av hyran.

Om hyresvärden vid upprepade tillfällen har varnat hyresgästen utan att säga upp avtalet, kan hyresgästen invaggas i tron att det inte finns något reellt hot om uppsägning. Situationen kan då vara sådan att det krävs ett särskilt klagörande från hyresvärden att det är aktuellt att gå vidare med en uppsägning om rättelse inte sker.

Om hyresvärden förhåller sig passiv efter varningen, kan den med tiden förlora sin betydelse.

I vissa situationer får tidigare händelser, t.ex. en tidigare uppsägning som inte lett till att hyresgästen skilts från lägenheten, anses ha varit en tillräcklig varning. Detta kan beaktas av hyresnämnden vid den helhetsbedömning som görs.

Om hyresgästen efter en varning snabbt vidtar rättelse, får det i allmänhet anses oskäligt att hyresavtalet upphör. Om hyresgästen trots varningen fortsätter att åsidosätta sina förpliktelser,

tar det mot att hyresavtalet förlängs, förutsatt att åsidosättandet är så allvarligt att det framstår som en rimlig påföljd att hyresavtalet upphör. Om en uppsägning sker så kort tid efter varningen att hyresgästen inte haft någon praktisk möjlighet att vidta rättelse, saknas det i allmänhet skäl att fästa vikt vid att en varning skickats till hyresgästen.

Det är inte uteslutet att det kan anses skäligt att vägra förlängning trots att uppsägningen inte har föregåtts av en varning. Det kan t.ex. komma i fråga vid enstaka allvarliga händelser som misshandel eller hemfridsbrott mot annan person i huset eller vid andra särskilt allvarliga störningar i boendet. Ett annat exempel är att hyresgästen har krävt otillåten ersättning i samband med en uthyrning i andra hand eller ett byte av lägenhet. Ytterligare ett exempel är att hyresgästen har lämnat oriktiga uppgifter till hyresvärden eller hyresnämnden i syfte att få till stånd en uthyrning i andra hand eller en överlåtelse av hyresrätten.

Information som skickas i rekommenderat brev anses ha lämnats till hyresgästen (63 §).

I det andra styckets andra mening införs ett förtydligande som också avser situationen att hyresvärden gör gällande att hyresavtalet inte ska förlängas på grund av att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser. Det ska då särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt hyresgästen för brott eller liknande handling.

Det förhållandet att hyresgästen på grund av brott eller liknande handling haft svårt att fullgöra sina förpliktelser får betydelse som en av flera omständigheter som hyresnämnden ska beakta vid bedömningen av om det är skäligt att hyresavtalet inte förlängs. Det får även genomslag på bedömningen av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med hyresgästen som hyresgäst enligt 47 §.

Se vidare författningskommentaren till 42 § om betydelsen av att hyresgästen varit utsatt för brott eller liknande handling.

Tredje och fjärde styckena i paragrafen motsvarar de hittillsvarande andra och tredje styckena.

Särskilda bestämmelser

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

Har hyresgästen eller hyresvärden 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.

I paragrafen anges när vissa meddelanden kan anses lämnade.

I *första stycket* förs det in en hänvisning till 46 § andra stycket. Det avser hyresvärdens meddelande till bostadshyresgästen att avtalet kan sägas upp, om inte rättelse sker (se kommentaren till 46 §).

I paragrafen görs även språkliga ändringar.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.
2. De nya bestämmelserna i 42 och 46 §§ tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014.

Enligt den *andra punkten* tillämpas de nya bestämmelserna i 42 och 46 §§ tillämpas även i fråga om åsidosättanden som skett före ikraftträdandet. Övervägandena finns i avsnitt 4.

6.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Förverkande

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt bostadsrättshavaren för brott eller liknande handling.* Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

I paragrafen anges att nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt inte är förverkad bl.a. när det som ligger nyttjanderättshavaren till last är av ringa betydelse. Övervägandena finns i avsnitt 3.

I det *första stycket* införs ett klagörande som får betydelse när bostadsrättsföreningen anser att nyttjanderätten är förverkad. Det får sin främsta betydelse vid störningar, skadegörelse eller liknande åsidosättanden. Vid bedömningen av om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse ska särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att någon har utsatt bostadsrättshavaren för brott eller liknande handling. Klagörandet får endast betydelse när bostadsrättshavaren ansvarar för de handlingar som förekommit (se 7 kap. 9 §). Bestämmelsen överensstämmer i sak med det tillägg som görs i 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken, se författningskommentaren till den bestämmelsen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 19 § tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

Lagen träder i kraft den 1 juli 2014. Den nya lydelsen tillämpas även i fråga om åsidosättanden av förpliktelser som har skett före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.