

Justitiedepartementets diariern:
Ju2017/03853/L1

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associat-
ionsrätt
103 33 Stockholm

Yttrande över betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Inledning

I betänkandet behandlar endast kapitel 7 frågor som kan bli föremål för prövning i allmän domstol. Hovrätten har därför inriktat granskningen på om förslagen som läggs fram är förenliga med de argument som anförts i utredningen och om lagförslagen uttrycker det som utredningen avser.

Inledningsvis kan noteras att hyreslagstiftningen redan i dag är svärgenomtränglig och komplex. Exempelvis finns det flera bestämmelser som utgör huvudregler från vilka det sedan görs undantag. Samtidigt ska lagstiftningen i stor utsträckning tillämpas av privatpersoner. Införandet av bestämmelser som utgör ännu fler undantag eller undantag från undantaget komplicerar lagstiftningen ytterligare. Rent allmänt menar hovrätten att det för införandet av bestämmelser av detta slag därför bör finnas relativt tungt vägande skäl. Som hovrätten återkommer till finns det förslag där man kan ifrågasätta om sådana skäl har presenterats.

Hovrätten över Skåne och Blekinge har utifrån de aspekter domstolen främst har att beakta följande synpunkter på förslagen som läggs fram. Rubriksättningen följer avsnittsrubrikerna i betänkandet.

4.8 Överväganden och förslag

4.8.8 Förslaget är en lämplig avvägning mellan motstående intressen

Av skäl som nämndes inledningsvis avstår hovrätten från att ha synpunkter på de avvägningar som i kapitlet görs mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen. Noteras bör dock att utredningen på s. 187 anger att förslaget medför en viss inskränkning av hur fastigheten får användas. Slutsatsen på s. 189, att utredningens förslag endast är en del av en reglering av ett avtalsförhållande och inte utgör en inskränkning av användningen av byggnad vilket får ske endast om det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, framstår därför som motsägelsefull, se s. 189.

5. Privatpersons uthyrning av bostäder m.m.

5.5.2 En vidareutveckling av den särskilda hyressättningsmodellen vid upplåtelse av ägda bostäder

Förslaget att hyresvärdar ska ges möjlighet att tillämpa bruksvärdesprincipen innebär ett undantag från ett redan infört undantag om vad som gäller vid hyressättning för privatbostäder. Som inledningsvis anförts anser hovrätten att det krävs vägande skäl för sådana förslag. Detta gäller särskilt eftersom båda parter såvitt gäller detta förslag alltid är privatpersoner.

Det framstår som att det många gånger borde vara svårt att fastställa ett bruksvärde för den typ av hyresobjekt som det här är fråga om. Förslaget förefaller vidare kunna skapa osäkerhet hos parterna kring vad som utgör en korrekt hyresnivå. Hovrätten anser härmed att det kan ifrågasättas om de skäl som anförts för förslaget är tillräckligt tungt vägande.

5.5.4 Möjligheter till retroaktiv återbetalning av hyra vid privatuthyrning

Införandet av särregleringen vid uthyrning av privatbostäder infördes bl.a. i syfte att stimulera uthyrning av privata bostäder. Utredningen anser att förslaget om återbetalning av hyra vid sådan uthyrning endast påverkar hyresvärdar som avsiktligt tagit ut oskäliga hyror (jfr s. 386-387). Detta resonemang förutsätter att det i varje enskilt fall står klart för en privatuthyrare vad som är en skälig hyra. Om så inte är fallet finns det en risk att förslaget hämmar viljan hos privatperso-

ner att hyra ut bostäder. Denna risk har utredningen inte beaktat i sin konsekvensanalys.

7. Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

7.5.2 Ett effektivare medlingsförfarande

Bestämmelsen om att en ansökan om medling ska få göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång för att en hyresgäst ska kunna begära skadestånd från hyresvärden skulle visserligen sannolikt innebära att antalet ansökningar till hyresnämnderna minskade. Detta innebär en fördel som dock är begränsad på det sättet att man på hyresnämnderna vet att endast ett fåtal av ansökningarna leder till sammanträde och har dimensionerat verksamheten efter det. Denna fördel bör vägas mot risken för att ansökningar till nämnderna kommer att ges in i ett betydligt senare skede av processen än vad som hittills har varit fallet. Detta kommer ställa krav på en mycket skyndsam hantering av ärendena.

Hovrätten vill uppmärksamma att den avtalsrättsliga acceptfristen vid en begäran om villkorsändring normalt sett är kort, ofta bara några veckor (se bl.a. Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen: en kommentar, elfte upplagan, s. 770 ff. och Larsson & Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, femte upplagan, s. 176 ff.). I de fall hyresvärden begärt villkorsändring är denne alltså inte bunden av villkoren i sin egen uppsägning under längre tid än den sedvanliga acceptfristen. Att denna avtalsrättsliga princip lever ett självständigt liv i förhållande till medlingsförfarandet torde inte sällan vara okänt för parterna. Utredningens förslag om att ansökan får göras tidigast efter fyra månader innebär att hyresgästen oftast skulle sakna möjlighet att ansöka om medling inom acceptfristen (såvida inte en särskild överenskommelse har träffats om att hyresgästen ska kunna ansöka tidigare). Risken är att den uppsatta fristen missleder parterna i frågan om acceptfristen och förslaget innebär att hyresgästen i många fall inte ens har en teoretisk möjlighet att få till stånd ett medlingssammanträde inom acceptfristen. Hovrätten saknar en analys av denna problematik. Utredaren har inte heller närmare analyserat den ändrade riskfördelning som det innebär att hyresvärden inte har en tidpunkt där denne vet om en skadeståndsskyldighet kan uppstå om värden träffar avtal med en hyresgäst efter acceptfristens utgång.

På s. 297 har utredaren anfört att en senareläggning av medlingsprocessen bör kunna leda till att parterna ofta kan förlikas. Eftersom hyresnämnden vanligtvis håller sammanträde i medlingsärenden i slutet av hyresperioden redan med de bestämmelser som finns idag kan argumentet för införandet av bestämmelsen ifrågasättas.

7.5.2 Ett effektivare medlingsförfarande

Med nu gällande bestämmelser kan endast hyresgästen ansöka om medling. Denna ansökan utgör i sin tur en förutsättning för att hyresgästen senare ska kunna föra en ersättningstalan mot hyresvärden i allmän domstol. Utredningen föreslår att även hyresvärden ska ha möjlighet att ansöka om medling. Följden av en sådan ansökan blir att en grundläggande rätt till ersättning för hyresgästen uppstår som denne tidigare inte har haft. Att en processrättslig handling som företas av den ena parten på detta sätt ger upphov till en materiell rätt för den passiva motparten framstår i sig som märklig och mindre lämplig. Det gäller särskilt mot bakgrund av att syftet med förslaget är dunkelt. Rimligen kan hyresvärden inte ha intresse av att ge motparten en ersättningsrätt utan det skulle väl i så fall vara för att få till stånd en förlikning. Risken för att hyresvärden inte förstår verkan av sin processhandling framstår också som stor.

Ett alternativ är att ändra den nuvarande ordningen som innebär att hyresnämnden omedelbart ska skriva av ärendet när hyresgästen har ansökt om medling och återkallar sin ansökan. I de fallen kan nämnden i stället ges skyldighet att kommunicera återkallelsen med hyresvärden och ge hyresvärden möjlighet att då begära ett yttrande om marknadshyra. Det skulle få till följd att nämnden, om förutsättningar för ett yttrande finns, inte skulle skriva av ärendet. I dessa fall har den grundläggande rätten till ersättning för hyresgästen redan uppstått.

Om man trots allt ska införa ett system där hyresvärden ges möjlighet att själv ansöka om medling för att få ett yttrande är frågan om det inte är lämpligt att ha en frist inom vilken hyresgästen senast ska ansöka om medling och att hyresvärden därefter får en viss tid på sig att begära yttrande utan att rätten till ersättning för hyresgästen väcks upp. Det kan dock ifrågasättas om skälen för att en part ska kunna få ett yttrande är tillräckligt tunga, bl.a. mot bakgrund av de arbetsin-

satser och kostnader som detta medför, om syftet endast är att yttrandet ska kunna bidra till en förlikning.

7.5.3 Uppsägningsförfarandet

Det finns i 12 kap. 8 § jordabalken bestämmelser om hur en uppsägning ska ske och hur den ska delges. Några motsvarande formkrav föreslås inte i anslutning till bestämmelsen i 12 kap. 58 a § jordabalken beträffande en hyresgästs återkallelse av en ansökan om medling. Det finns inte heller några uttalanden i saken. Detta bör övervägas. Risker för oklarheter som leder till tvist kring huruvida en giltig återkallelse har skett framstår annars som stor. Risker för sådana tvister är med dagens system mycket liten eftersom återkallelsen görs gentemot hyresnämnden som har att avskriva ärendet om den godtar återkallelsen.

7.5.5 Hyresnämndens skyldighet att avge yttrande

Ett yttrande från nämnden om marknadshyra kräver ofta en stor arbetsinsats. Det framstår som tveksamt om en part som inte ens har medverkat till yttrandet senare kommer att godta det så att parterna förlikas. Hovrätten anser härmed att det kan ifrågasättas om nämnden ska vara skyldig att avge ett yttrande när parterna inte är överens om att så ska ske.

Ett yttrande, till vilket endast den ena parten har medverkat, riskerar vidare att bli missvisande eftersom yttrandena delvis grundas på det material som parterna tillhandahåller. Att tillmäta ett sådant yttrande den starka presumtionsverkan som generellt gäller för yttranden är, enligt hovrättens uppfattning, tveksamt. En sådan presumtionsverkan kan skapa svårigheter i processen vid domstolen, om en tidigare passiv part först där kommer in med underlag av betydelse för bedömningen.

7.5.7 Användning av lokalen i avvaktan på beslut om uppskov

En hyresgäst kan begära uppskov med avflyttningen enligt 12 kap. 59 § jordabalken. Om hyresnämnden beviljar uppskov ska den fastställa hyresvillkoren. Utredningen föreslår en ny bestämmelse som är en kodifiering av rättspraxis och som innebär att hyresgästen har rätt att använda lokalen, om frågan om uppskov inte har avgjorts när hyrestiden löper ut. I den situationen ska hyresvillkoren vara

oförändrade om inte hyresnämnden bestämmer något annat, dvs. avsikten förefaller vara att nämnden innan den fattar beslut i uppskovsfrågan ska ha möjlighet att bestämma vad som ska gälla om hyresvillkoren.

Utredningen föreslår samtidigt att hyrestiden ska kunna förlängas för att nämnden ska kunna yttra sig om marknadshyran eller anvisad lokal. På s. 307 anförs att det gamla hyresavtalet och villkoren i det i så fall ska gälla tills parterna kommer överens om något annat. Här är det alltså parterna som ensamma råder över hyresvillkoren.

Det framstår som oklart hur dessa två regelsystem förhåller sig till varandra. För det fall hyrestiden har förlängts enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder är det oklart vid vilken tidpunkt hyrestiden ska anses ha gått ut i förhållande till bestämmelserna i 12 kap. 59 § jordabalken. Om nämnden vid beviljande av uppskov ska utgå från den ursprungliga hyrestiden blir det vidare oklart vem som råder över villkoren under den enligt 12 a § förlängda hyrestiden.

8. Substitution

8.3.4 Substitution för hyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet

Utredningen motiverar sitt förslag om möjlighet till substitution för hyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet med att det kan finnas starka skäl för en sådan hyresgäst att i vissa fall komma ur ett hyresavtal. Hovrätten anser emellertid inte att argumentationen innehåller starka skäl för att i dessa fall tvinga en hyresvärd att gå med på substitution.

En alternativ ordning skulle i stället kunna vara att hyresnämnden prövar hyresgästens rätt att frånträda avtalet och för det fall hyresgästen föreslår substitution, och hyresvärden utan skälig anledning motsätter sig det, tillåta hyresgästen att frånträda avtalet i förtid.

11. Författningskommentar

12 kap. 18 e § jordabalken

Hovrätten ifrågasätter om det är meningsfullt att i lagstiftningen ställa detaljerade krav på innehållet på det skriftliga meddelandet. Som utredaren har uppmärksammat kan flera uppgifter som ska framgå i meddelandet, t.ex. tidsplanen och uppgift om hyran, vara högst preliminära.

12 kap. 18 f § jordabalken

Hovrätten anser att bestämmelsen och dess förhållande till de detaljerade kraven på innehållet i ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § jordabalken riskerar att skapa osäkerhet kring vad som krävs av en hyresvärd för att få en ansökan om tillstånd till förbättrings- eller ändringsåtgärder godkänd. För att öka förutsebarheten av nämndens beslut skulle kriterierna som nämnden ska beakta kunna begränsas. Det framstår också som tveksamt om det faktum att hyresvärden inte har iakttagit god sed enligt bestämmelsen bör kunna medföra att åtgärder som i övrigt framstår som angelägna inte godkänns.

På s. 432 anger utredaren vidare att en åtgärd som genererar en begärd hyra där man kan räkna med att hyresgäster riskerar att hamna under en skälig levnadsnivå enligt socialtjänstlagen (2001:453) alltid bör ha föregåtts av aktiva och motverkande insatser från hyresvärdens sida för att hindra denna situation. Hovrätten ställer sig undrande till om hyresvärdar kan förutsättas ha tillgång till denna typ av uppgifter om sina hyresgästers ekonomiska situation.

12 kap. 57 § jordabalken

Utredaren har kommit fram till att det föreligger så stora svårigheter för hyresnämnden att yttra sig över en omsättningsklausuls skälighet att nämnden istället för att yttra sig över detta ska lämna ett yttrande över marknadshyran i fast belopp. Vid en tvist i allmän domstol om en omsättningsklausuls skälighet föreslås nämndens yttrande sedan tillerkännas en stark bevisverkan.

Hovrätten ifrågasätter ståndpunkten att domstolen, med hjälp av yttrandet och parternas argumentation, i detta läge skulle ha lättare att bedöma skäligheten av en omsättningsklausul. Inte heller framstår det som givet att parterna kan ”över-

sätta” yttrandet till omsättningshyra och härigenom enklare kan förlikas. Det kan därmed ifrågasättas om de arbetsinsatser och kostnader som ett sådant yttrande kan tänkas medföra är rimliga i förhållande till den nytta parterna eller allmän domstol kan väntas ha av det.

Hovrätten anser att det framstår som rimligare att överväga om inte hyresnämnden, med den särskilda expertis som finns tillgänglig där, bör kunna yttra sig över vad som utgör skälig omsättningshyra.

12 kap. 58 § jordabalken

Utredarens påstående på s. 448 – att det för avtal med kortare uppsägningstid än nio månader kan innebära att förhållandevis kort tid återstår innan hyrestiden löper ut och ansökan kan ske – är svårbegripligt. Den närmast kortare uppsägningstid än nio månader som finns för lokaler är tre månader, se 12 kap. 4 § andra stycket jordabalken. Den föreslagna bestämmelsen om en tidigare tidpunkt om fyra månader för ansökan om medling påverkar inte dessa fall eftersom den föreslagna regeln räknas utifrån *hyrestidens* utgång. En hyresgäst som blir sent uppsagd kan därför ansöka om medling direkt. Den föreslagna regeln påverkar, såvitt hovrätten förstår, endast fall då uppsägning – enligt lag eller av annat skäl – har skett tidigare än fyra månader före hyrestidens utgång.

Utredaren anför på s. 449 att en ansökan från hyresgästen om medling i syfte att säkra dennes rätt till ersättning ska avvisas om den har kommit in tidigare än fyra månader före hyrestidens utgång. Det ska dock vara möjligt att ansöka om ”vanlig” medling tidigare än fyra månader före hyrestidens utgång. En sådan ansökan ska alltså inte avvisas. Nämnden måste således, innan avvisning sker, försäkra sig om vilken typ av medling ansökan avser. Hovrätten anser att reglerna framstår som snåriga och svårtillämpade.

Ett formulär till underrättelse som föreslås i bestämmelsens andra stycke bör, utöver vad utredaren har anfört på s. 449 f., innehålla information om de alternativa hyresgästen har i denna situation, dvs. att hyresgästen även kan träffa en överenskommelse med hyresvärden och att en ansökan om ”vanlig” medling kan

göras tidigare än fyra månader före hyrestidens utgång. I annat fall blir informationen missvisande.

1. Författningsförslag

Hovrätten har avslutningsvis följande synpunkter av språklig natur vad gäller den föreslagna lagtexten.

12 kap. 16 § första stycket 4 jordabalken

Eftersom bestämmelsen tar sikte på beslut och inte domar, föreslås följande lydelse: ”myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det *och beslutet har vunnit laga kraft eller gäller omedelbart.*”

12 kap. 18 e § andra stycket 4 och 8 jordabalken

Med hänsyn till att andra stycket inleds ”Det skriftliga meddelandet ska innehålla uppgift om” bör förslagsvis punkten 4 ha följande lydelse ”tidsplan för genomförandet (tidsplan),” och i punkten 8 stryks ”uppgift om”.

12 kap. 18 f § andra stycket andra meningen jordabalken

Förslagsvis stryks ordet ”om” i uppräkningsen och förs istället upp i inledningen av meningen enligt följande ”Hyresnämnden ska då särskilt beakta *om...*”

12 kap. 55 § första meningen jordabalken

Med hänsyn till införandet av 12 kap. 55 d § jordabalken bör 12 kap. 55 § första meningen samma lag kompletteras enligt följande ”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran *utom i fall som avses i 55 d §*, fastställas till skäligt belopp.”

Hovrätten anser slutligen att en modernisering av lagtexten med fördel skulle kunna göras i större omfattning. Som exempel kan nämnas att ”icke” kan ersättas med ”inte” i 11 kap. 5 a § jordabalken och att ord som ”efterkommer” och ”intagas” i 11 kap. 6 a § samma lag kan bytas ut.

Detta yttrande har beslutats av hovrättsråden Bob Nilsson Hjorth och Katarina Kölfors samt tf. hovrättsassessorn Lovisa Cronstedt (referent).

Bob Nilsson Hjorth

Lovisa Cronstedt