



Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster. Inga motioner har väckts med anledning av propositionen.

Regeringen föreslår i propositionen ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken), bostadsrättslagen och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Ändringarna innebär att besittningsskyddet stärks för hyresgäster och bostadsrättshavare som har utsatts för brott av närstående eller tidigare närstående. När en person sägs upp på grund av åsidosatta förpliktelser ska det som skäl mot att avtalet upphör särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att personen utsatts för brott. Regeringen vill också förbättra hyresgästers skydd mot att förlora sin bostad på ett överraskande sätt. Därför föreslås att ett hyresavtal som huvudregel ska förlängas, om inte hyresvärden har varnat hyresgästen för att hyresavtalet kan komma att sägas upp på grund av misskötsamhet. Dessutom föreslås att socialnämnden underrättas i tvister om förlängning av hyresavtal.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Utskottets överväganden	5
Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster	5
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	6
Propositionen	6
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	7

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

Riksdagen antar regeringens 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).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2013/14:195 punkterna 1–3.

Stockholm den 29 april 2014

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Marta Obminska (M), Margareta Cederfelt (M), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Ola Johansson (C), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Lars Eriksson (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster. Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 till detta betänkande och regeringens lagförslag i bilaga 2.

Inga motioner har väckts med anledning av propositionen.

Regeringens förslag har följande bakgrund.

Riksdagen slog i ett tillkännagivande fast att kvinnor och män som misshandlas i hemmet av en make eller sambo behöver ett starkare besittningsskydd. Det konstaterades 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 (bet. 2012/13:CU11 s. 14 och rskr. 2012/13:189). Riksdagen tillkännagivande beslutades den 11 april 2013. Inom Justitiedepartementet utarbetades därefter en promemoria med förslag till ett stärkt besittningsskydd för hyresgäster och bostadsrättshavare som utsatts för brott eller någon liknande handling. Promemorian har remissbehandlats.

I propositionen behandlas, förutom promemorians förslag, vissa förslag i betänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47). Det gäller förslaget om ett bättre skydd mot överraskande uppsägningar och förslaget om att införa en skyldighet för hyresnämnden att underrätta socialnämnden om förlängningstvister. Övriga förslag i betänkandet behandlas inte i propositionen. Betänkandet har remissbehandlats.

Lagrådet har yttrat sig över de lagförslag som arbetats fram inom Justitiedepartementet.

Utskottets överväganden

Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag.

Propositionen

I propositionen föreslås att besittningsskyddet stärks för hyresgäster och bostadsrättshavare som har utsatts för brott av närstående eller tidigare närstående. När en person sägs upp på grund av åsidosatta förpliktelser ska det som skäl mot att avtalet upphör särskilt beaktas om åsidosättandet haft sin grund i att personen eller någon i personens hushåll utsatts för brott.

Regeringen vill också förbättra hyresgästers skydd mot att förlora sin bostad på ett överraskande sätt. Därför föreslås att ett hyresavtal som huvudregel ska förlängas, om inte hyresvärden har varnat hyresgästen för att hyresavtalet kan komma att sägas upp på grund av misskötsamhet.

Dessutom föreslås att socialnämnden underrättas i tvister om förlängning av hyresavtal.

Lagändringar föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Utskottets ställningstagande

Det har inte väckts någon motion med anledning av propositionen. Utskottet anser att riksdagen av de skäl som angetts i propositionen bör anta regeringens lagförslag.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom 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,

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 *att inte* 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 *skall* iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller *någon* annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av *det* som *ska* iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättel-

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2006:928.

dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten 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 förfalldagen.

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.

se inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

lägenheten vägras och hyresgästen

8. om hyresgästen åsidosätter *en* avtalsenlig skyldighet som går utöver *hyresgästens* 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 förfalldagen.

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.

Om det är 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. *Det* 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 *det* 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.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.*

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 rivras 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,

4. huset ska *genomgå* en 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,

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

³ Senaste lydelse 2009:180.

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, 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.

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 lägenhet i huset.

8. hyresförhållandet beror av *en* anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av *en* anställning inom lantbruket eller av *en* 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 *en* 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

Om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker eller om hyresgästens åsidosättande har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott, ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beaktas som skäl för en förlängning av avtalet.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas *för* 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 *genomgå* en större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt *ges* tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig 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 *ett* rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på *något* annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden *har* 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.

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

2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

⁴ Senaste lydelse 1997:62.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska införas en ny paragraf, 13 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 b §

Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning av hyran, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

3 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 det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.*

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte 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.
 2. Den nya bestämmelsen tillämpas även i fråga om upplåtelser med bostadsrätt som har gjorts före ikraftträdandet. Den tillämpas dock inte i mål som har inletts före ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 1992:505.