

# Kommittédirektiv



## Modernisering av hyreslagen

**Dir.  
2006:85**

---

Beslut vid regeringssammanträde den 20 juli 2006.

### **Sammanfattning av uppdraget**

En särskild utredare skall se över reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt.

I utredarens uppdrag ingår att se över bestämmelserna om hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Utredaren skall vidare uppmärksamma vissa frågor som gäller förfarandet vid uppsägning av hyresavtal till hyrestidens utgång och på grund av särskilt allvarliga störningar.

Även vissa andra frågor som gäller hyreslagstiftningen skall utredas, däribland om hyresgästers rätt att installera parabolantennar eller liknande anordningar bör stärkas och vad som bör krävas för att en lägenhet skall anses så förstörd att hyresavtalet skall anses förfallet.

I uppdraget ingår också att se över lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och bostadsförvaltningslagen (1977:792).

I utredarens uppdrag ingår dessutom att göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen.

Utredaren skall lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

### **Bakgrund och uppdrag**

Bestämmelser om hyra finns framför allt i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972. De

principer som ligger till grund för bestämmelserna i hyreslagen antogs dock redan genom 1968 års hyresreform (se prop. 1968:91, 3LU 50 och rskr. 286).

Bland annat mot bakgrund av utvecklingen på bostadsmarknaden och vissa problem som har gjort sig gällande finns det nu anledning att göra en översyn av vissa hyresrättsliga frågor. En särskild utredare bör därför utses och ges följande uppdrag.

#### *Allmänt*

Utredaren skall i första hand ta upp de frågor som anges nedan. Utredaren får dock ta upp även andra frågor om hyra som aktualiseras under utredningsarbetet, om det bedöms motiverat och det finns utrymme för det under utredningstiden.

Om översynen ger vid handen att det finns behov av författningsändringar, skall utredaren lägga fram förslag till sådana.

#### *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten*

Reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad innebär att en hyresvärd får utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd i en lägenhet om hyresgästen godkänner åtgärden eller hyresnämnden lämnar tillstånd till den. Med förbättringsåtgärd avses en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde (se 18 d § hyreslagen).

Den 1 april 2002 ändrades principerna för den intresseavvägning som skall göras vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden vidtas (se prop. 2001/02:41, bet. 2001/02:BoU3 och rskr. 2001/02:143). Syftet med ändringen var att stärka hyresgästernas inflytande över sådana arbeten. Enligt de tidigare reglerna skulle hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd vägas mot *det intresse* hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. I praxis ansågs att hyresgäster i allmänhet har intresse av att erhålla en modern nybyggnadsstandard. Hyresvärdarna beviljades därför i regel tillstånd att utföra förbättringsarbeten som innebar att lägenheterna försågs med en sådan standard. Lagändringen innebar att hyresvärdens intresse i stället skall vägas mot *de skilda hyresgästintressen* som talar i motsatt riktning (t.ex. att bevara en äldre

och väl fungerande inredning eller att undvika hyreshöjning). I samband med ändringen uttalade regeringen att det kunde finnas anledning att vidta ytterligare lagstiftningsåtgärder, om praxis på området inte utvecklas i önskvärd riktning (se prop. 2001/02:41 s. 23–26).

Hyresgästorganisationer och andra intressenter har hävdats att rättspraxis inte har förändrats nämnvärt efter lagändringen. En genomgång av ett antal avgöranden från Svea hovrätt och ett par hyresnämnder som har gjorts inom Justitiedepartementet talar i samma riktning. Det framstår således som om lagändringen inte har fått den betydelse som var åsyftad. Bestämmelserna bör därför ändras eller förtydligas.

Mot denna bakgrund skall utredaren närmare undersöka hur reglerna tillämpas och överväga hur bestämmelserna kan justeras för att stärka hyresgästernas inflytande (jfr även Boverkets rapport år 2003 Bättre koll på underhåll). En utgångspunkt för översynen skall vara att hyresvärdarna även i framtiden skall ha goda förutsättningar att bedriva en långsiktigt rationell fastighetsförvaltning. Utredaren skall särskilt överväga följande frågor.

Enligt praxis är det hyresvärdens uppgift att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som bestämmer när, på vilket sätt och i vilken omfattning förbättrings- och ändringsarbeten skall vidtas. Från hyresgästhall har det framförts att även hyresgästernas förslag till hur en ombyggnad kan genomföras bör beaktas. I många fall föredrar hyresgästerna mindre genomgripande reoveringar än hyresvärderna. Det kan finnas anledning att ta hänsyn till alternativa lösningar till hyresvärdens förslag i större utsträckning än vad som sker i dag. Utredaren skall därför överväga om det är möjligt och lämpligt att låta hyresnämnden beakta hyresgästernas tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar i större utsträckning än vad som sker i dag. Vid övervägandena skall utredaren särskilt ta hänsyn till att hyresvärderna i egenskap av fastighetsägare bör ha ett betydande inflytande över åtgärderna.

När hyresvärderna vill utföra förbättrings- och ändringsarbeten, skall han eller hon skriftligen meddela de berörda hyresgästerna detta (se 18 e § hyreslagen). Lagtexten ställer inte

några särskilda krav på meddelandets innehåll. I förarbetena anges att det är naturligt att hyresvärden informerar om bl.a. hyran sedan åtgärden har genomförts (se prop. 2001/02:41 s. 21 och prop. 1996/97:30 s. 70 och 93). Inte alla hyresvärdar lämnar uppgifter om beräknad hyreshöjning (jfr SOU 2000:76 s. 117 f.). Även om det knappast är lämpligt att införa en ordning där hyresvärden i efterhand är bunden av en uppgift om framtida hyra (jfr prop. 2001/02:41 s. 21), skall utredaren överväga om det bör införas krav på att meddelandet alltid skall innehålla en uppgift om den beräknade förändringen av hyran.

Den hyreshöjning som en renoveringsåtgärd kan antas medföra är ofta den enskilt viktigaste faktorn för en hyresgäst vid en ombyggnad. Enligt förarbetena till 2002 års lagändring är hyreshöjningen ibland en faktor som bör tillmätas avgörande vikt, ibland inte. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl bör hyresvärden rimligen kunna visa på om han eller hon likväl vill att åtgärden skall genomföras (se prop. 2001/02:41 s. 25 och 69–71). Det finns tecken på att hyreshöjningens storlek vid den intresseavvägning som hyresnämnden gör inte tillmäts den betydelse som var avsedd vid 2002 års reform. Utredaren skall därför överväga om det finns behov av att ändra eller förtydliga gällande bestämmelser så att den beräknade hyreshöjningen får större betydelse än i dag vid hyresnämndens prövning av om det är oskäligt mot hyresgästen att en viss åtgärd genomförs.

#### *Förfarandet vid uppsägning till hyrestidens utgång*

Vid hyra av bostadslägenhet är utgångspunkten att hyresrätten är *förverkad* om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (se 42 § första stycket 1 hyreslagen). Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon får tillbaka lägenheten om hyran betalas inom tre veckor – den s.k. återvinningsfristen – och en underrättelse till social-

nämnden om uppsägningen och anledningen till denna. Hyresgästen har rätt att få tillbaka hyresrätten, om han eller hon betalar hyran inom återvinningsfristen (se 44 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen kan även återfå hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran (se 44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra med uppsägningstid, dvs. till *hyrestidens utgång*. Om så har skett, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när det föreligger en besittningsbrytande grund. En besittningsbrytande grund är att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Upprepade betalningsdröjsmål innebär enligt praxis normalt att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (jfr RBD 1975:5).

Vid en uppsägning till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran behöver någon underrättelse inte sändas till socialnämnden.

Frågan om hyresgästen i samband med en uppsägning till hyrestidens utgång bör erbjudas möjlighet att behålla lägenheten om han eller hon inom viss tid vidtar rättelse och om underrättelse om uppsägningen bör sändas till socialnämnden har övervägts av Kommittén för hemlösa. Kommittén ansåg att en uppsägning som sker till hyrestidens utgång och som grundas på att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas alltid skall föregås av en skriftlig anmodan till hyresgästen om rättelse och att hyresgästen genom att vidta rättelse skall kunna undgå uppsägning. Vidare ansåg kommittén att socialnämnden skall underrättas om uppsägningen. Kommittén lämnade inte något förslag till författningsreglering (SOU 2001:95 s. 174 och 175).

Utredaren skall mot denna bakgrund överväga om det för uppsägning som sker till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran – på motsvarande sätt som gäller vid uppsägning av hyresavtal i förtid – bör införas ett system med underrättelse till hyresgästen om möjlighet att vidta

rättelse inom viss tid och underrättelse till socialnämnden om uppsägningen.

Utredaren skall vid övervägandena särskilt beakta barnfamiljernas situation och intressen (jfr SOU 2005:88, särskilt s. 181–183 och 195).

Om utredaren lämnar förslag till författningsändringar, skall utredaren även överväga om motsvarande ändringar bör göras i bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614) om uppsägning på grund av upprepade försummelser med betalning av årsavgiften (jfr prop. 2003/04:94 s. 13).

#### *Förfarandet vid uppsägning p.g.a. särskilt allvarliga störningar*

När en hyresgäst använder sin lägenhet, är han eller hon skyldig att se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas (störningar i boendet). Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna (se 25 § hyreslagen). Hyresrätten är förverkad – och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra omedelbart – om hyresgästen inte vidtar rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse (se 42 § första stycket 6 hyreslagen jämförd med 25 § hyreslagen).

Om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning, s.k. *särskilt allvarliga störningar*, är hyresrätten förverkad även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning ske även utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden (se 25 § tredje stycket och 42 § första stycket 6 och fjärde stycket hyreslagen).

Reglerna om att det vid särskilt allvarliga störningar inte behöver sändas någon rättelseanmaning till hyresgästen eller underrättelse till socialnämnden har ifrågasatts. Kommittén för hemlösa ansåg att reglerna bör tas bort och framhöll att personer som har gjort sig skyldiga till grava störningar i boendet tveklöst är i stort behov av insatser från socialtjänstens

sida och att störningarna kan vara ett utslag av allvarliga missförhållanden i familjen och vittna om allvarligt sjukdomstillstånd (SOU 2001:95 175–177).

Mot denna bakgrund skall utredaren kartlägga vilka åtgärder som vidtas vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Utredaren skall därvid även belysa socialtjänstens insatser. Utifrån resultatet av kartläggningen skall utredaren ta ställning till om undantagen från kraven på att hyresvärden skall ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna upphör och sända underrättelse till socialnämnden bör vara kvar eller inte. Utredaren skall vid ställningstagandet beakta de sociala skyddsaspekter som gör sig gällande men även närboendes intresse av trygghet i sitt boende och skydd mot störningar.

Om utredaren finner att undantagen inte bör vara kvar, skall utredaren ta ställning till om det bör gälla samma bestämmelser för särskilt allvarliga störningar som för andra slag av störningar i boendet eller om det bör gälla andra bestämmelser för särskilt allvarliga störningar.

Om utredaren lämnar förslag till författningsändringar, skall utredaren även överväga om motsvarande ändringar bör göras i bestämmelserna i bostadsrättslagen om uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar (jfr prop. 2003/04:94 s. 11).

#### *Rätten att installera parabolantenn eller liknande anordning*

Hyreslägenheter förses med TV-signaler på olika sätt, bl.a. genom anslutning till kabel-TV-nät. Det är också vanligt att hyresgäster installerar egna parabolantennor. I allmänhet har hyresvärdar inte något att invända mot att hyresgäster installerar egna parabolantennor. Ibland har hyresgästers installationer av parabolantennor dock inte varit förenliga med hyresvillkoren. I en tvist om förlängning av hyresavtal som nyligen avgjordes av Svea hovrätt ansågs att hyresgäster i tre lägenheter som i strid med regler i sina avtal hade installerat parabolantennor och efter tillsägelse inte avlägsnat dem hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att deras hyresavtal inte borde förlängas (se Svea hovrätts beslut 2005-12-20 i mål nr ÖH 8786-04).

Utredaren skall mot denna bakgrund studera vilka tekniska lösningar som finns för hyresgäster att ta del av TV-sändningar

och vilka som kan förväntas finnas i framtiden. Utredaren skall vidare studera hur vanligt det är att hyresgäster inte kan ta del av de TV-program som de önskar ta del av därför att de inte får installera egna parabolantennor och inte heller erbjuder andra tekniska lösningar för det. Utredaren skall också uppmärksamma hur vanligt det är att hyresgäster, trots att andra lösningar erbjuds, önskar installera egna paraboler, av t.ex. kostnadsskäl. Mot bakgrund av vad som framkommer vid studien skall utredaren överväga om hyresgästers rätt att installera egna parabolantennor eller motsvarande anordningar bör stärkas.

En särskild fråga som utredaren skall uppmärksamma är rätten till förlängning av hyresavtal vid uppsägning på grund av installation av parabolantenn. Utredaren skall överväga om reglerna är utformade på ett lämpligt sätt eller om rätten till förlängning bör stärkas, t.ex. genom att det skall tas större hänsyn till de möjligheter att kunna ta del av TV-sändningar som fastighetsägaren har anvisat och till säkerhetsnivån på den enskilda installationen.

#### *Hyresnedsättning vid underhållsarbeten*

Utgångspunkten i hyreslagen är att en lägenhet skall vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick (se 9 och 15 §§ hyreslagen).

Om en lägenhet skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, får hyresgästen under vissa förutsättningar avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad eller säga upp hyresavtalet. Hyresgästen har också rätt till bl.a. skälig nedsättning av hyran (se 11 § och 16 § första stycket hyreslagen).

Enligt hyreslagen får en hyresvärd och en hyresgäst träffa avtal som inskränker hyresgästens rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick



eller för att utföra ”sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt” (se 16 § tredje stycket hyreslagen). I det standardhyreskontrakt för bostadslägenhet som Fastighetsägarna Sverige har utarbetat i samråd med Hyresgästföreningen Riksförbundet och Konsumentverket har i enlighet härmed angetts att hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran för tid under vilken hyresvärden utför arbete för ”sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten”.

Frågan om innebörden i begreppet ”sedvanligt underhåll” i hyreslagen och Fastighetsägarnas standardkontrakt har varit föremål för diskussion. Frågan har nu prövats av Högsta domstolen. Högsta domstolen ansåg att också sådana ”mera ingripande åtgärder” som byte av stamledningar, fasadrenovering och takomläggning kan hänföras till sedvanligt underhåll men att den samlade insatsen inte utan vidare kan hänföras till löpande underhåll om flera sådana åtgärder utförs samtidigt (se NJA 2002 s. 378).

Utredaren skall mot denna bakgrund överväga om möjligheten att avtala bort rätten till hyresnedsättning vid underhållsarbete bör preciseras i lagen och om den bör begränsas, t.ex. genom att begreppet sedvanligt underhåll ges en snävare innebörd än i dag.

#### *När en lägenhet skall anses förstörd*

Om en bostadslägenhet eller en lokal före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (se 10 § första stycket och 16 § första stycket hyreslagen). Att avtalet förfaller innebär att rättsförhållandet mellan parterna upphör att gälla. Erlagd förskottshyra skall återbetalas. Hyresvärden är inte skyldig att tillhandahålla hyresgästen någon annan lägenhet.

Om det uppstår fel eller brist som inte är av så allvarligt slag att lägenheten skall anses förstörd, är hyresvärden skyldig att åtgärda felet eller bristen. Hyresavtalet upphör då inte att gälla (se 11 § och 16 § första stycket hyreslagen).

Det har framförts olika uppfattningar om vad som krävs för att en lägenhet skall anses så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Förutom att bedömningen bör utgå

från rent fysiska faktorer har det hävdats bl.a. att kostnaderna för att återställa lägenheten i fullgott skick och tiden som detta tar kan beaktas (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 7 uppl., 2003 s. 69 och 70 och Victorin, Kommerciell hyresrätt, 3 uppl., 2003 s. 171–173).

Med hänsyn till de olika uppfattningarna och frågans vikt för både hyresvärd och hyresgäst, skall utredaren överväga om de krav som ställs för att en lägenhet skall anses så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas och om det är möjligt och lämpligt att i lagen närmare ange när en lägenhet skall anses förstörd.

I utredarens uppdrag ingår inte att överväga om hyresgästen bör erbjudas ersättningslägenhet, om lägenheten anses förstörd, eller återflyttningsrätt, om lägenheten anses förstörd och hyresvärden därefter uppför en ny lägenhet. Dessa frågor har nyligen övervägts och de skäl som då anfördes mot en lagreglering har alljämt giltighet (jfr SOU 2000:76 s. 65–75, prop. 2001/02:41 s. 39–42, bet. 2001/02:BoU3 och rskr. 2001/02:143). Till detta kommer att den översyn som nu skall göras torde komma att minska behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt ytterligare.

#### *Åtgärder mot olagliga lägenhetsaffärer*

Olaglig handel med hyreskontrakt är ett allvarligt problem, i synnerhet på orter där det råder bostadsbrist. Enligt gällande rätt är det straffbart för både hyresvärd och hyresgäst att kräva ersättning av någon för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet. Villkor om ersättning är ogiltiga och den som har tagit emot ekonomisk ersättning för en lägenhet kan bli återbetalningsskyldig (se 65 § hyreslagen).

Hyreslagen innehåller också bestämmelser om hyresgästens rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad. Om hyresvärden inte lämnar sitt medgivande till byte, kan hyresnämnden lämna tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet (se 35 § hyreslagen). Hyresnämndens beslut i dessa frågor får inte överklagas (se 70 § andra stycket hyreslagen, jfr nedan under Överklagande av hyresnämndens beslut).

Rätten att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad innefattar inte bara byte till en annan hyreslägenhet utan också till bostadsrätt och egna hem. Detta har ibland kritiserats. Det har framhållits att bytesrätten missbrukas av hyresgäster för att tillgodogöra sig ekonomisk ersättning för en hyresrätt. Det har t.ex. hävdats att på vissa orter är det enda syftet med att byta en hyresrätt till exempelvis en bostadsrätt att tillgodogöra sig pengar emellan. Mot detta kan emellertid anföras att bytesrätten är viktig för rörligheten på bostadsmarknaden och att man bör ha ett system för att tillgodose människors ändrade behov t.ex. när det gäller bostadens storlek (jfr 2005/06:BoU6 s. 19 f.)

Det finns exempel på att hyresnämndernas praxis när det gäller tillstånd till byten på senare tid har skärpts. En hyresnämnd har t.ex. vid byte mellan hyresrätt och bostadsrätt hänvisat till att en hyresgäst inte kan anses ha beaktansvärda skäl för sin begäran om byte, om det framstår som möjligt för hyresgästen att få en godtagbar lägenhet utan byte.

Mot denna bakgrund skall utredaren närmare undersöka hur hyresnämndernas praxis ser ut och om den är enhetlig i landet. Utredaren skall utifrån denna undersökning ta ställning till om det finns anledning att i lagen tydliggöra eller inskränka möjligheterna till byte mellan å ena sidan hyresrätt och å andra sidan bostadsrätt eller egna hem. Utredaren skall även ta ställning till om de i lagen angivna kraven för tillstånd till byte bör ändras på något annat sätt i syfte att begränsa möjligheterna till byte. Utredaren skall väga fördelarna med en inskränkning i bytesrätten mot de konsekvenser detta kan få för rörligheten på bostadsmarknaden.

#### *Överklagande av hyresnämndens beslut*

Hyresnämndens beslut får överklagas. Beslut angående godkännande av förbehåll vid blockuthyrning och överenskommelse om avstående från besittningsskydd får dock inte överklagas (se 1 § sjätte stycket, 45 a § första stycket, 56 § andra stycket och 70 § hyreslagen). Detsamma gäller för beslut om tillstånd att överlåta hyresrätt för byte av bostad, tillstånd att upplåta lägen-

het i andra hand och uppskov med avflyttning från lokal (se 35, 40, 59 och 70 §§ hyreslagen).

Intresset av att ärenden avgörs snabbt talar för att det inte bör vara möjligt att överklaga beslut i de frågor som i dag inte får överklagas. Samtidigt talar intresset av förutsebar och rättssäker rättstillämpning för att det bör vara möjligt att överklaga besluten.

Utredaren skall mot den nu angivna bakgrunden överväga om det bör införas en möjlighet att överklaga beslut av hyresnämnden i de frågor som i dag inte får överklagas (se 70 § andra stycket hyreslagen), dock inte beträffande yttrande som avges vid medling (se 12 a § och 23 § andra stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Ett alternativ som utredaren skall pröva är att hyresnämnden ges möjlighet att tillåta att ett beslut överklagas, om det är av vikt för rättstillämpningen att ärendet prövas av högre instans, s.k. överklagandeförbud med ventil (jfr prop. 2005/06:10 s. 51).

#### *Åtgärder mot oseriösa hyresvärdar*

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från fastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter. Lagen är, med vissa undantag, tillämplig vid köp, byte och gåva samt vid vissa associationsrättsliga förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Dessutom gäller den vid vissa förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastigheter (se 1 och 2 §§ förvärvslagen).

Enligt förvärvslagen skall ett förvärv av en hyresfastighet anmälas till kommunen. Om kommunen anser att förvärvarens lämplighet bör prövas, skall det anmälas till hyresnämnden. Om en sådan anmälan har gjorts, förelägger hyresnämnden förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd (se 3 och 3 a §§ förvärvslagen).

Förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren inte visar att han eller hon kan förvalta fastigheten eller inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han eller hon skall förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Tillstånd skall också vägras om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende

inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller att förvärvaren annars med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt från allmän synpunkt är olämplig att inneha fastigheten (se 4 § förvärvslagen).

Ett förvärv är ogiltigt om förvärvstillstånd vägras (se 5 § förvärvslagen).

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan sägas vara ett komplement till förvärvslagen genom att den medger ingripande mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Enlig bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta att en fastighet skall ställas under särskild förvaltning om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt (se 2 § första och andra styckena bostadsförvaltningslagen).

Det finns två former av särskild förvaltning, en mildare form kallad förvaltningsåläggande och en strängare form kallad tvångsförvaltning. Vid tvångsförvaltning ställs fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare som utses av hyresnämnden (se 2 § tredje stycket bostadsförvaltningslagen).

Under de senaste åren har flera fall av oseriösa hyresvärdar uppmärksammats i massmedia. Det har framkommit att hyresgäster i några fall under lång tid har tvingats att leva under inte godtagbara förhållanden. Ett möte som anordnades i Justitiedepartementet i februari 2006 med representanter för bl.a. organisationer på hyresmarknaden angående åtgärder mot oseriösa hyresvärdar gav vid handen att det finns behov av att se över lagstiftningen i vissa delar, däribland kriterierna för förvärvstillstånd och tvångsförvaltning.

Utredaren skall mot denna bakgrund undersöka hur förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen tillämpas. Utredaren skall vidare undersöka om det förekommer brister i förvaltningen av hyresfastigheter som inte på ett effektivt sätt skulle ha kunnat förhindras eller motverkas med stöd av förvärvslagen eller bostadsförvaltningslagen och beskriva vari dessa brister består. Utredaren skall utifrån den gjorda undersökningen ta ställning till om bestämmelserna i förvärvslagen och bostadsförvaltnings-

lagen är lämpligt utformade med hänsyn till dels intresset av att på ett effektivt sätt kunna hindra personer som är mindre lämpliga som innehavare av hyresfastigheter att förvärva sådana fastigheter, dels intresset av att kunna ingripa mot fastighetsägare som missköter förvaltningen av sina hyresfastigheter, dels fastighetsägares intressen.

En central fråga för utredaren är vilka kriterier som bör gälla för förvärvstillstånd och för tvångsförvaltning. Utredaren skall vid sina överväganden beakta de förslag till ändringar i bostadsförvaltningslagen som lämnades av Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus (se SOU 1994:23 s. 88–115). En annan viktig fråga är i vilka fall som förvärv av aktier eller andelar i bolag bör omfattas av tillståndsplikt enligt förvärvslagen. Utredaren skall eftersträva att regelverket utformas så att risken för kringgåenden minskar samtidigt som regelverket inte blir alltför komplicerat.

Utredaren skall också belysa förutsättningarna att finna lämpliga förvaltare och om förutsättningarna för en särskild förvaltare att vidta åtgärder innan ett beslut om tvångsförvaltning har vunnit laga kraft bör förbättras. Om det finns behov av författningsändringar eller andra åtgärder, skall förslag till sådana lämnas.

Utredarens uppdrag i denna del är, som framgått, inriktat på reglerna i förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen. Om utredaren anser att hyreslagen bör ändras i syfte att komma till rätta med de brister som finns är utredaren emellertid oförhindrad att föreslå sådana ändringar.

#### *Modernisering av hyreslagen*

Jordabalken trädde, som redan har nämnts, i kraft den 1 januari 1972.

Det har under årens lopp gjorts ett stort antal ändringar i hyreslagen. Ändringarna har inneburit att lagen, vars paragrafer är numrerade löpande, har försetts med ett stort antal a- och b-paragrafer. Lagen innehåller också en mängd hänvisningar. Det har lett till att lagen i dag är svåröverskådlig och svårtillgänglig för den enskilde. Vissa bestämmelser i lagen upplevs dessutom som ålderdomliga och komplicerade. Det har i olika samman-

hang därför framförts att hyreslagen bör moderniseras. Bland annat 1989 års hyreslagskommitté och Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer ansåg att hyreslagen bör omarbetas (se SOU 1991:86 s. 167–170 och SOU 2005:88 s. 181–183). 1989 års hyreslagskommitté lade också fram ett förslag till redaktionell omarbetning av lagen. Förslaget har dock inte genomförts.

Utredaren skall därför göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen.

Inriktningen på arbetet skall vara att göra hyreslagen mer överskådlig och lättillgänglig så att den tillgodoser de krav som bör ställas på en modern lagstiftning. Enhetlighet och förutsebarhet i tillämpningen skall befrämjas och eventuella oklarheter i regelverket skall undanröjas.

En central fråga för utredaren blir att ta ställning till om hyreslagen bör brytas ut från jordabalken och tas in i en särskild lag (SOU 1991:86 s. 167–170). Kraven på överskådlighet och lättillgänglighet talar för att reglerna bör brytas ut till en särskild lag. Mot en sådan ordning talar dock hyreslagens nära samband med de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. jordabalken och bestämmelserna om arrende i 8–11 kap. jordabalken. Reglerna skall därför brytas ut till en särskild lag endast om utredaren finner att en sådan lösning ändå har klara fördelar.

Utredaren skall studera det förslag till redaktionell omarbetning av hyreslagen som lämnades av 1989 års hyreslagskommitté (se SOU 1991:86).

Under de senaste åren har det bedrivits ett omfattande lagstiftningsarbete som syftat till att undanröja hinder mot elektronisk kommunikation. Vid översynen av hyreslagen skall utredaren uppmärksamma om det finns formkrav i hyreslagen som bör ändras för att medge användning av elektroniska kommunikationsmedel. Utredaren skall även uppmärksamma om det finns anledning att begränsa möjligheten att använda sådana kommunikationsmedel i något avseende (jfr Ds 2003:29, bilaga 2 s. 61–63).

I samband med översynen skall utredaren även analysera bestämmelserna i hyreslagen utifrån ett könsperspektiv. Utre-

daren skall därvid uppmärksamma hur bestämmelserna i den praktiska tillämpningen slår mot kvinnor respektive män. Utredaren skall föreslå de ändringar som är motiverade för att ge kvinnor och män samma trygghet i boendet.

I uppdraget ingår också att överväga hur barnperspektivet i lagen och lagens karaktär av social skyddslagstiftning lämpligen kan förtydligas. Utredaren skall därvid uppmärksamma de synpunkter som Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har lämnat (se SOU 2005:88, bl.a. s. 181–183 och 195, jfr prop. 2005/06:100 s. 37).

#### *Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt*

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som förvärvar fastigheten av husets ägare och sedan upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen.

I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt skall gå till. Där anges bl.a. följande. Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (se 9 kap. 19 §). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas, skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (se 9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Beslut om förvärv i strid mot lagens bestämmelser är ogiltiga (se 9 kap. 21 §). En lagfartsansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (se 20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (se 9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Det finns exempel i rättspraxis på att hyresgäster i hus som ombildats till bostadsrätt inte haft kännedom om ombildningen trots att flera år har passerat sedan förvärvet. Eftersom en bostadsrättsförening får vägra en hyresgäst inträde i föreningen



om hyresgästen ansöker om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset (se 2 kap. 8 § andra stycket 2 bostadsrättslagen), kan en hyresgäst i en sådan situation helt utestängas från möjligheter att förvärva sin lägenhet. Detta framstår som otillfredsställande och i strid med lagstiftarens intentioner.

Utredaren skall därför överväga hur reglerna kan ändras så att denna situation undviks, t.ex. genom att det i lagen införs ett uttryckligt krav på att samtliga hyresgäster i huset skall ha fått del av den ekonomiska planen.

Om utredaren lämnar förslag till författningsändringar, skall utredaren även överväga om motsvarande ändringar bör göras i reglerna om ombildning till kooperativ hyresrätt (se 4 kap. 1 och 2 §§ lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt).

### **Arbetets bedrivande och redovisning av uppdraget**

Utredaren skall samråda med berörda myndigheter och organisationer. När det gäller redovisning av förslagets konsekvenser för företagen, skall samråd ske med Näringslivets Regelnämnd.

Utredningen skall hålla sig underrättad om de arbeten som bedrivs av Utredningen om allmännyttans villkor (M 2005:04) och andra utredningar som kan komma att tillsättas på det hyresrättsliga området.

Utredaren skall beräkna de ekonomiska konsekvenserna av de förslag som läggs fram. Om förslagen kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, skall utredaren föreslå hur dessa skall finansieras.

Utredaren skall redovisa vilka konsekvenser som de förslag som lämnas har utifrån ett jämställdhetsperspektiv och vilka konsekvenser som de får för barns situation.

Till stöd för utredarens arbete skall en referensgrupp med representanter för bl.a. hyresnämnderna, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Fastighetsägarna Sverige, SABO och Sveriges Kommuner och Landsting inrättas.

Uppdraget skall redovisas senast den 1 september 2008. Om utredaren anser det lämpligt, får någon eller några delar av

uppdraget redovisas i ett delbetänkande. Den del av uppdraget som avser modernisering av hyreslagen, skall redovisas i samband med att uppdraget redovisas slutligt.

(Justitiedepartementet)