

Kommittédirektiv



Tilläggsdirektiv till utredningen om
modernisering av hyreslagen (Ju 2007:01)

Dir.
2007:9

Beslut vid regeringssammanträde den 1 februari 2007.

Sammanfattning

Uppdraget att se över reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt (dir. 2006:85) ändras.

Uppdraget att överväga vissa frågor om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten, förfarandet vid uppsägning på grund av särskilt allvarliga störningar och åtgärder mot oseriösa hyresvärdar återkallas.

Utöver det ursprungliga uppdraget skall utredaren överväga om förbudet enligt bostadsrättslagen (1991:614) mot att med bostadsrätt upplåta lägenhet som är upplåten med hyresrätt ("förbudet mot dubbelupplåtelse") och systemet med under rättelse till socialnämnden i samband med vissa uppsägningar som rör bostadsrätt skall vara kvar.

Tiden för redovisningen av uppdraget flyttas fram till den 1 november 2008.

Bakgrund och uppdrag

Regeringen beslutade den 20 juli 2006 att tillkalla en särskild utredare för att se över reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt (dir. 2006:85). Enligt direktiven skall uppdraget redovisas senast den 1 september 2008.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Utredaren fick enligt de ursprungliga direktiven i uppdrag att undersöka hur bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och överväga hur de kan justeras för att stärka hyresgästernas inflytande.

De aktuella bestämmelserna sågs senast över år 2001. Bestämmelserna fick sin nuvarande utformning genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 april 2002. Regeringen anser att nuvarande lagstiftning innebär en lämplig balans mellan fastighetsägar- och hyresgästintressen. Tillräckliga skäl för att än en gång se över bestämmelserna saknas. Uppdraget avseende hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten återkallas därför.

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

I dag måste en hyresvärd som vill säga upp ett hyresavtal att upphöra i förtid på grund av störningar i boendet först anmana hyresgästen att vidta rättelse. Hyresvärden måste också underrätta socialnämnden. Är det fråga om särskilt allvarliga störningar, fordras dock inte vare sig rättelseanmaning eller underrättelse till socialnämnden. Med särskilt allvarliga störningar avses bl.a. allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller våld eller hot om våld riktat mot någon annan som bor i fastigheten (se prop. 1992/93:115 s. 21).

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren kartlägga vilka åtgärder som vidtas vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Utifrån resultatet av kartläggningen skall utredaren ta ställning till om undantagen från bestämmelserna om rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden bör bestå.

Undantagen är välmotiverade. Av betydelse i sammanhanget är också att en hyresvärd som säger upp en hyresgäst på grund av särskilt allvarliga störningar skall skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Socialnämnden ges därmed möjlighet att ge hyresgästen adekvat hjälp.

Mot denna bakgrund återkallar regeringen utredningsuppdraget i denna del.

Åtgärder mot oseriösa hyresvärdar

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren undersöka hur lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) och bostadsförvaltningslagen (1977:792) 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 bostadsförvaltningslagen är lämpligt utformade.

Den nuvarande förvärvsprövningen har kritiserats för att vara omständlig och tidskrävande. Också förutsägbarheten i tillämpningen av kriterierna för förvärvstillstånd har kritiserats.

Mot denna bakgrund bör förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen ses över i ett bredare perspektiv än vad som har angetts i de ursprungliga direktiven. Detta bör göras i ett särskilt sammanhang. Regeringen avser att återkomma med direktiv till en sådan utredning.

Uppdraget avseende åtgärder mot oseriösa hyresvärdar återkallas därför.

Underrättelse till socialnämnden vid uppsägning som rör bostadsrätt

År 2004 infördes det i bostadsrättslagen regler som innebär att en bostadsrättsförening är skyldig att underrätta socialnämnden innan en bostadsrättshavare sägs upp på grund av störningar i boendet eller betalningsförsening, dock inte i vissa fall av upprepade betalningsförsummelser (se prop. 2003/04:94, bet. 2003/04:BoU10, rskr. 2003/04:237). Reglerna har sin förebild i liknande regler i hyreslagen. När reglerna tillkom, skedde det trots avstyrkanden från fastighetsägar- och bostadsrättsorganisationerna. Organisationerna framhöll bl.a. att olikheterna mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt talar mot att överföra hyreslagens regler om underrättelseskyldighet till bostadsrättslagen.

Mot denna bakgrund skall utredaren överväga om systemet med underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet eller betalningsförseningar bör finnas kvar i bostadsrättslagen.

Syftet med reglerna i hyreslagen och bostadsrättslagen om underrättelseskyldighet vid störningar är att man skall kunna få störningar att upphöra på annat sätt än genom avhysning samt att socialnämnden skall kunna bidra till att lösa bostadsproblem för den störande personen (se prop. 1992/93:115 s. 20 f. och prop. 2003/04:94 s. 9 f.). Liknande syfte har reglerna om underrättelseskyldighet vid betalningsförsening (se prop. 1977/78:175 s. 176 och prop. 2003/04:94 s. 12 f.). Utredaren skall därför särskilt beakta de sociala skyddsintressen som gör sig gällande, däribland avseende bostadsrättshavaren och dennes familj. Om utredaren föreslår att systemet med underrättelseskyldighet till socialnämnden skall avskaffas, skall utredaren särskilt belysa de konsekvenser som detta medför för bostadsrättshavarens barn.

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren överväga om det bör införas regler i bostadsrättslagen om underrättelseskyldighet även vid uppsägning som grundas på upprepade betalningsförsummelse (se sista stycket i avsnittet "Förfarandet vid uppsägning till hyrestidens utgång"). Om utredaren, med anledning av det nya uppdraget, föreslår att systemet med underrättelse till socialnämnden avskaffas, behöver utredaren inte ta upp denna fråga till övervägande.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

Enligt bostadsrättslagen är det förbjudet att med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är upplåten med hyresrätt ("förbudet mot dubbelupplåtelse", se 4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Förbudet infördes i lagen år 1981 i syfte att skydda de kvarboende hyresgästerna vid ombildning till bostadsrätt (se prop. 1980/81:148).

Förbudet innebär att det vid ombildning inte är möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till någon annan person än hyresgästen. En förening kan således inte med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är uthyrd och låta hyresgästen hyra lägenheten av bostadsrättshavaren.

Förbudet kan försvåra en bostadsrättsförenings möjligheter att förvärva ett hus för ombildning till bostadsrätt. Kostnaden för varje bostadsrättshavares förvärv av sin lägenhet beror bl.a. på hur många hyresgäster som väljer att stå utanför ombildningen. Den del av priset för huset som svarar mot hyresgästernas lägenheter skall ju "slås ut" på bostadsrättshavarna.

Om förbudet mot dubbelupplåtelse slopas, skulle t.ex. en förening till husets säljare kunna med bostadsrätt upplåta de lägenheter som är uthyrda till hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Den tidigare fastighetsägaren skulle då fortsätta att hyra ut lägenheterna till hyresgästerna. På så sätt skulle finansieringen av förvärvet underlättas och hyresgästerna få behålla samma hyresvärd.

Ett upphävande av förbudet är dock förenat med svårigheter eftersom det kan påverka hyresgästens besittningsskydd och bytesrätt. En hyresgäst har inte någon bytesrätt om lägenheten har upplåtits med hyresrätt av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med bostadsrätt (se 35 § andra stycket 4 hyreslagen). Hyresgästen kan då även sakna besittningsskydd (dvs. rätt till förlängning av hyresavtalet, se 46 § 6 a hyreslagen).

Om förbudet mot dubbelupplåtelse upphävs, anser vi att det krävs särregler om bytesrätt och besittningsskydd för sådana lägenheter som ombildas till bostadsrätt men fortfarande hyrs ut. De nu beskrivna frågorna är komplicerade och har tidigare utretts utan att några förslag lämnats (i Ds 1993:54 förespråkas att förbudet mot dubbelupplåtelse behålls och att man söker andra lösningar på problemet).

Utredaren skall mot den nu beskrivna bakgrunden överväga om förbudet mot dubbelupplåtelse bör vara kvar och därvid särskilt belysa de juridiska och ekonomiska konsekvenserna av ett eventuellt borttagande av förbudet för bostadsrättsföreningar, hyresgäster samt kommunala och privata fastighetsägare. Utredaren skall också analysera vilka särregler om bytes- och besittningsrätt som krävs, om förbudet slopas. Utredaren skall vidare överväga eventuella fördelar med ett partiellt upphävande av förbudet, så att upplåtelse med bostadsrätt trots löpande hyresavtal bara får ske till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag (jfr prop. 1995/96:17).

Inom Regeringskansliet bereds frågan om införande av möjlighet att bilda s.k. ägarlägenheter. Utredaren skall hålla sig informerad om detta arbete och belysa i vilken utsträckning som syftet med att avskaffa förbudet mot dubbelupplåtelse skulle kunna uppnås genom införandet av möjlighet att bilda ägarlägenheter.

Redovisning av uppdraget

Med hänsyn till att något arbete ännu inte har påbörjats, flyttas tiden för redovisning av uppdraget fram. Uppdraget skall redovisas senast den 1 november 2008.

(Justitiedepartementet)