

## LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2021-05-03

**Närvarande:** F.d. justitieråden Ella Nyström och Lennart Hamberg  
samt justitierådet Per Classon

### **Stärkt skydd för hyresgäster**

Enligt en lagrådsremiss den 22 april 2021 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över 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 bostadsförvaltningslagen (1977:792),
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
5. lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400),
6. lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Anna-Karin Berglund och rättssakkunnige Anders Wallin.

Förslagen föranleder följande yttrande.

## Förslaget till lag om ändring i jordabalken

### 12 kap. 46 a §

Paragrafens första stycke innehåller bestämmelser om en hyresgästs rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal av hyresvärden när det tidigare förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad.

Av författningskommentaren framgår att avsikten är att en hyresvärd ska anses ha fullgjort sin skyldighet även i det fallet att hyresvärden förmedlar ett erbjudande om ett nytt hyresavtal med en annan hyresvärd. Det är dock svårt att tolka lagtexten på annat sätt än att det krävs att den hittillsvarande hyresvärden erbjuder hyresgästen ett nytt hyresavtal. För att fånga upp även den situation som beskrivs i författningskommentaren föreslår Lagrådet att det i bestämmelsen i stället anges att hyresgästen har rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal genom hyresvärdens försorg.

Det föreskrivs vidare att hyresvärdens erbjudande ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. I författningskommentaren anges att en återställd lägenhet alltid ska anses vara en likvärdig lägenhet. Eftersom en lägenhet i återställt skick kommer att ha en ny och kanske även högre standard kan det komma att ifrågasättas om denna efter återställandet utgör en likvärdig lägenhet. I bestämmelsen bör därför klargöras att en hyresvärd uppfyller sin skyldighet om erbjudandet avser den förstörda lägenheten i återställt skick.

Första stycket kan då formuleras enligt följande.

Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal genom hyresvärdens försorg när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Erbjudandet ska avse en likvärdig lägenhet eller den förstörda lägenheten i återställt skick.

#### 12 kap. 46 b §

I paragrafen finns reglering om att hyresnämnden kan förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörts. I första stycket finns en hänvisning till hyresavtal enligt 46 a § första stycket. Eftersom, som framgår av författningskommentaren, avsikten är att även övriga bestämmelser i 46 a § kommer att vara av betydelse för hyresnämndens prövning enligt förevarande paragraf bör detta tydliggöras genom att paragrafens första stycke utformas enligt följande.

I sådana fall som anges i 46 a § får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal.

#### 12 kap. 55 §

I paragrafens sjätte stycke har tagits in den s.k. trappningsregeln, som reglerar hur snabbt en hyreshöjning ska kunna få genomslag. Om vid prövning av hyrans storlek skälig hyra är väsentligt högre än tidigare hyra ska, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, hyresnämnden bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Enligt lagrådsremissen ska ett lugnare höjningstempo åstadkommas. Den skäliga tiden för infasningen ska därför bestämmas utifrån hyreshöjningens storlek. Enligt författningskommentaren innebär detta att det som utgångspunkt är hyreshöjningens storlek som avgör

längden av infasningsperioden. Vidare ska detta bl.a. innebära att hyreshöjningen i regel ska fördelas jämnt över trappans steg, och att de enskilda stegen inte bör innebära att hyran höjs med tio procent eller mer.

Även om lagtexten utformats så att hyreshöjningens (totala) storlek är avgörande för hur lång tid som hyra ska betalas med lägre belopp, anges i författningskommentaren att hyreshöjningen inte är den enda omständigheten som är relevant. En helhetsbedömning måste alltid göras med beaktande av de skiftande omständigheter som kan förekomma, så att slutresultatet framstår som skäligt.

Nuvarande regel anger således att en skälighetsbedömning ska göras när det gäller takten i införandet av en ny hyresnivå. Enligt Lagrådets mening måste det ifrågasättas om tillägget att upptrappningen ska ske utifrån hyreshöjningens storlek ger regeln en annan eller tydligare materiell innebörd än vad som redan följer av den befintliga lydelsen. Det framstår i vart fall som att det finns en motsättning mellan lagtextens utformning med en koppling till hyreshöjningens storlek, och uttalandena om detta inte är den enda omständigheten som är relevant vid bestämmande av en skälig tid för upptrappning.

Utformningen av bestämmelsen bör övervägas närmare.

#### Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.