

# LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2024-03-06

**Närvarande:** F.d. justitieråden Kerstin Calissendorff och Ingemar Persson samt justitierådet Leif Gäverth

## **Åtgärder för tryggare bostadsområden**

Enligt en lagrådsremiss den 22 februari 2024 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 hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunniga Sanna Boman och Henriette Fornas Minerskjöld.

Förslagen föranleder följande yttrande.

#### Förslaget till lag om lag om ändring i jordabalken

##### 20 § tredje stycket

I bestämmelsen anges att hyran ska anses ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av en bank eller annan liknande betalningsförmedlare.

Lagrådet är tveksam till om konstruktionen, som visserligen är utformad med försäkringsavtalslagen (2005:104) som förebild, är helt anpassad till dagens förhållanden. En hyresgäst kan lämna sin bank ett betalningsuppdrag avseende en framtida hyresbetalning eller flera återkommande betalningar lång tid innan beordrad betalning ska utföras.

Det kan därmed sättas i fråga om den föreslagna lydelsen är adekvat. Samtidigt är det en fördel för hyresgästen att hyran anses betald vid den tidigaste av de tidpunkter som skulle kunna anses vara relevanta. Frågan bör övervägas eller kommentaren i vart fall förtydligas under den fortsatta beredningen av lagförslaget.

##### 25 och 42 §§

Förslaget avser några få ändringar i den nuvarande lydelsen av paragrafen. Den utvidgade förverkandegrunden i p. 12 (när lägenheten används för brott) och fjärde stycket (undantag från kravet att hyresvärden ska uppmanas att vidta rättelse vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet) har föranlett en ovanligt omfattande kommentar, cirka fem sidor. Det har vid föredragningen upplysts att

avsikten har varit att tillgodose önskemål om konkreta exempel för att underlätta en tillämpning av bestämmelserna.

Lagrådet har förståelse för att det vid ny och ändrad lagstiftning finns ett behov inte bara med en förklaring av avsikten med förändringen. Konkreta exempel i författningskommentaren som belyser denna kan utgöra god ledning både för de som närmast berörs av förändringen och för rättsväsendet. Det kan dock diskuteras hur långt uttryckta önskemål om exempel till ledning för olika situationer bör tillgodoses.

Vad som talar emot en långt gående ambition att i en författningskommentar lämna många och utförliga exempel är dels att exemplen ofta är ett utslag av den tid då författningskommentaren skrivs, dels blir så styrande att lagstiftningens flexibilitet går om intet. Det senare kan även riskera att uppfattas som en form av lagstiftning genom motiv eller, mer träffande, genom en författningskommentar som riksdagen inte har tagit ställning till.

#### 47 §

Paragrafens sista stycke föreslås lyda:

*"Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. I en sådan situation ska det beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet."*

#### 73 §

Paragrafen reglerar parternas ansvar för rättegångskostnaderna vid tvist som avgörs av hovrätten. I dess andra stycke talas om parten. Därefter benämns denne han eller hon. Eftersom även en juridisk person kan vara part i en sådan tvist bör han eller hon här ersättas med "denne".

## Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Enligt punkten 1 ska lagen träda i kraft den 31 maj 2024.

Remissinstanserna har inte beretts tillfälle att yttra sig om ett ikraftträdande redan den 31 maj i år i stället för, som föreslogs i betänkandet, den 1 januari 2025.

Behovet av en tidigareläggning motiveras med att det är angeläget att lagändringarna kan träda i kraft så snart som möjligt.

Hyreslagen är en lagstiftning som berör ett mycket stort antal hushåll och andra (exempelvis personer som inryms i en hyreslägenhet). Lagförslaget innehåller många förtydliganden och några skärpningar som kan komma att leda till att löpande hyresavtal förverkas. Det måste därför avsättas tid för informationsgivning till allmänheten och för enskilda hyresvärdars information till sina hyresgäster innan lagstiftningen träder i kraft. Lagrådet anser att en tidigareläggning till den 31 maj skulle innebära att rättssäkerhetens krav på förutsebarhet träds för när.

Det kan tilläggas att det har framhållits att redan den nuvarande lydelsen av hyreslagen i många fall möjliggör att förverka ett hyresavtal exempelvis om lägenheten används för brott. Påståendet att tidigareläggningen är så angelägen att den motiverar att ändringarna ska träda i kraft redan den 31 maj ter sig därför ologiskt och i realiteten omotiverat.

Lagrådet avstyrker förslaget i denna del och förordar att ett ikraftträdande sker den 1 januari 2025.

## Övriga lagförslag

Övriga lagförslag lämnas utan erinran.