

Cirkulärnr: 1993:55
Diariernr: 1993:0531
Handläggare: Siv Ann Andermyr
Avdsek: J Civilrätt
Datum: 1993-03-12
Mottagare: Gemensam kommunadministration
Fastigheter
Äldre-/Handikappomsorg
Individ-/Familjeomsorg
Rubrik: Ändringar i jordabalkens hyresregler
Bilagor: Propositionens lagförslag (bilaga 1)

Ändringar i jordabalkens hyresregler

Regeringen föreslår i proposition 1992/93:115 ett flertal ändringar i 12 kap jordabalken (hyreslagen). Ändringarna som främst gäller bostadshyra har sin grund i betänkandet "Ny hyreslag" (SOU 1991:86) lämnat av 1989 års hyreslagskommitté.

Ändringarna avses träda i kraft den 1 juli 1993. Innan dess skall förslaget behandlas av justitieutskottet och riksdagen måste fatta beslut. Vi reserverar oss därför för att justeringar kan komma att göras. Eftersom riksdagsbehandlingen inte är planerad förrän till slutet av maj anser vi det ändå angeläget att redan nu informera om de nya reglerna som i hög grad berör fastighetskontorens och socialnämndernas verksamhet.

Lagförslagen återges i bilaga 1.

SAMMANFATTNING

Reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning görs mindre stränga mot bostadshyresgäster. Den s k förverkandefristen förlängs från två vardagar till en vecka och den s k återvinningsfristen förändras från tolv vardagar till två veckor. Det blir vidare möjligt för socialnämnderna att ta på sig betalningsansvaret för hyran med verkan att hyresgästen inte förlorar sin bostad. Betalningen behöver däremot inte ske inom återvinningsfristen.

Hyresgästernas skydd mot störningar i boendet förstärks. Störningsbegreppet definieras med hälsoskyddsreglerna som förebild. Vidare skall hyresvärden vara skyldig att uppmana den störande hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör samt att underrätta socialnämnden om störningarna. I mycket allvarliga störningsfall får hyresvärden rätt att genast säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Frågor om störningar i boendet skall handläggas snabbt av berörda myndigheter.

Rätten till förlängning av hyresavtalet slopas vid kortare andrahandsuthyrningar. Om hyresförhållandet således upphör innan det varat längre än två år skall inte besittningsskyddsreglerna gälla.

Begränsningen i bytesrätten för hyresgäster som har fått sin bostad genom byte och innehaft den under kortare tid än tre år slopas. Detsamma gäller lagregeln om att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för den tidigare hyresgästens skulder.

DRÖJSMÅL MED BETALNING AV HYRA

Enligt de nuvarande reglerna är hyresrätten normalt förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran utöver två vardagar efter förfalldagen (42 § första stycket 1 p hyreslagen). Om betalningsförsummelsen är av ringa betydelse förverkas dock inte hyresrätten.

Hyresgästen kan emellertid få tillbaka hyresrätten genom att betala eller deponera hyran inom den s k återvinningsfristen, dvs senast tolfte vardagen efter det att han delgetts en

underrättelse om möjligheten att få tillbaka hyresrätten (44 § hyreslagen). När det är fråga om bostadslägenheter gäller att tidsfristen inte börjar löpa förrän både underrättelsen delgetts och ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

De nuvarande reglerna, som anses både omoderna och alltför stränga mot hyresgästerna, föreslås ändrade enligt följande.

Bostadshyra

Förverkandefristen förlängs till en vecka.

Den nuvarande återvinningsfristen om tolv vardagar anses tillräckligt lång för att socialnämnderna skall hinna agera för att hjälpa en hyresgäst med betalningen. Fristerna bör dock anges på ett enhetligt sätt varför även återvinningsfristen skall anges i veckor. Återvinningsfristen bestäms till två veckor.

Om socialnämnden vill förhindra att hyresgästen förlorar sin bostad måste den i dag betala in hyresbeloppet före återvinningsfristens utgång. Här vill man dock förbättra socialnämndernas möjligheter att agera. Enligt de nya reglerna skall det därför räcka att socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran. Meddelandet skall avsändas i rekommenderat brev.

Med tillämpning av lagen (1930:173) om lagstadgad tid innebär de nya tidsfristerna att hyresgästen, för att bevara hyresrätten, måste betala hyran senast den dag som genom sitt namn i veckan motsvarar den från vilken tidräkningen börjas. Om förfallodagen för hyran är tisdagen den 31 augusti 1993 är således hyresrätten förverkad om inte hyran betalas senast tisdagen den 7 september samma år. Den angivna lagen innehåller även en bestämmelse för fall då slutdagen infaller på en söndag, allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton. Tidsfristerna utsträcks då till nästa vardag.

Motsvarande gäller återvinningsfristen men här är det alltså fråga om två veckor.

Socialnämnden är skyldig att betala dröjsmålsränta från den dag åtagandet görs tills dess att hyran betalas.

I nuvarande hyreslag ges inget utrymme för beaktande av omständigheter i det enskilda fallet som kan vara orsak till betalningsdröjsmål. Genom högsta domstolens dom NJA 1990 s 405 har emellertid antytts att så borde kunna ske. Det kan inträffa att en hyresgäst varit förhindrad att själv betala hyran och dessutom saknat möjlighet att ge någon annan i uppdrag att betala. En undantagsregel har därför föreslagits som går ut på att hyresgästen i vissa klara ursäktliga fall, t ex på grund av sjukdom eller liknande omständighet, skall få bo kvar i lägenheten trots att hyran betalas först efter utgången av återvinningsfristen. Hyran måste dock ha erlagts senast när fristen om avhysning avgörs i första instans.

Lokalhyra

För lokalhyresgästernas del anses tvådagarsfristen för förverkande inte vara för sträng. Denna ändras således inte. Intresset av ett enhetligt sätt att ange den sk återvinningsfristen gör dock att den även för lokalhyresgästen bör bestämmas till två veckor i stället för nuvarande tolv dagar.

STÖRNINGAR I BOENDET

När en hyresgäst använder en lägenhet är han skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller gäster hos honom. Bestämmelsen gäller för både bostadslägenheter och lokaler.

Hyresrätten kan förverkas om hyresgästen använder lägenheten i strid mot 25 § hyreslagen (42 § 5 p hyreslagen). En förutsättning för förverkande är att hyresgästen blivit tillsagd att

vidta rättelse och inte gjort det utan dröjsmål. Hyresvärderna kan sända ett meddelande om rättelse i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress. Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse förverkas inte hyresrätten.

Det kan inte accepteras att boende under lång tid utsätts för störningar. De nuvarande reglerna föreslås därför ändras så att det skall gå snabbare att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster.

Bostadshyra

För det första införs en definition av vad som menas med störningar i boendet. I 25 § tas därför in en bestämmelse som omtalar att en lägenhet inte får användas så att de som bor i omgivningen utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Förebild för definitionen är hälsoskyddslagens (1982:1080) och hälsoskyddsförordningens (1983:616) bestämmelser om sanitär olägenhet vid brukandet av bostaden. I förarbetena (prop 1981/82:219 s 56) anges att en störning, för att kunna betecknas som sanitär olägenhet, bör kunna vara skadlig i fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd. Vidare anges bl a följande.

"Definitionen avser alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa.

Av definitionen framgår att inte alla störningar som kan vara skadliga för en människas hälsa skall betraktas som sanitär olägenhet. Störningar som är ringa eller enbart tillfälliga faller utanför definitionen.

Frågan om huruvida en störning skall anses vara ringa eller ej är beroende av hur människor i allmänhet uppfattar störningen. Härvidlag kan det finnas betydande skillnader mellan olika människor. Många människor lider av överkänslighetsreaktioner. Störningar som ger upphov till sådana reaktioner hos många människor kan betraktas som sanitär olägenhet. Ett hänsynstagande till människor som är något känsligare än "normalt" skall alltså göras vid bedömningen av vad som är sanitär olägenhet.

Vidare skall helt tillfälliga störningar inte räknas som sanitär olägenhet. Detta innebär att en störning måste ha en viss varaktighet för att anses som sanitär olägenhet. Hit räknas förutom fasta störningar även regelbundna störningar samt störningar som återkommer vid flera tillfällen om än inte med någon regelbundenhet."

Vissa allmänvanliga störningar får emellertid accepteras även om de har skadlig inverkan på hälsan. Exempelvis måste ljuden från lekande barn accepteras av en granne som har nattarbete. Inte heller i övrigt finns utrymme för att ta särskild hänsyn till människor som är känsligare än normalt.

Den enda som har möjlighet att agera mot störande hyresgäster är hyresvärderna. Därför införs bestämmelser om att hyresvärderna är skyldiga att vidta åtgärder i dessa situationer.

Hyresvärderna skall dels uppmana hyresgästen som är ansvarig för störningarna att se till att de omedelbart upphör. Vidare skall han underrätta socialnämnden - i den kommun där lägenheten är belägen - om störningarna.

Båda underrättelserna skall avsändas i rekommenderade brev.

Underrättelsen till socialnämnden skall normalt lämnas samtidigt som hyresvärderna uppmanar den störande hyresgästen att upphöra med störningarna. I vissa fall skall dock hyresvärderna kunna avvakta något med underrättelsen till socialnämnden t ex då han har anledning att tro att rättelse kommer att ske.

Underrättelsen till socialnämnden är en förutsättning för att hyresrätten skall förverkas och en hyresgäst bör normalt bara kunna avhysas om störningarna fortsätter efter underrättelsen.

Anledningen till att socialnämnden skall underrättas är att de kan bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen. Möjlighet finns att de kan hitta lösningar på det störande beteendet som kan ha sin grund i alkohol- eller narkotikamissbruk eller psykiska problem. Oavsett utgången i avhysningsfrågan kan finnas skäl för socialnämnden att skyndsamt överväga vilket annat boende som kan vara lämpligt för hyresgästen.

Genom det nya förfarandet förväntas störningsproblemen i större utsträckning än tidigare kunna lösas utan rättsliga åtgärder.

När socialnämnden kopplats in kan enligt departementschefen förhållandena många gånger kräva ett mycket snabbt ingripande. Nämndens första åtgärd bör vara att försöka etablera kontakt med den hyresgäst som påstås störa. Denna åtgärd måste vidtas skyndsamt. Om nämnden väljer att skriva ett brev till hyresgästen, kan ett svar inte avvaktas under någon längre tid. Det är att föredra att nämnden tar personlig kontakt med hyresgästen.

Hyresvärdens underrättelse till socialnämnden skall innehålla uppgifter om den ansvarige hyresgästens namn, den lägenhet det är fråga om och vilka störningar som förekommit.

En hyresvärd som har varnat en störande hyresgäst och underrättat socialnämnden bör givetvis avvakta någon tid för att se om störningarna upphör innan han vidtar åtgärder för att få hyresgästen avhyst. Någon särskild tidsfrist för detta har dock inte uppställts. I stället bör det liksom hittills krävas av den störande hyresgästen att rättelse sker utan dröjsmål.

I vissa fall kan störningarna i boendet vara särskilt allvarliga med hänsyn till deras art och omfattning. I dessa fall får hyresvärden säga upp hyresgästen omedelbart utan föregående varningsbrev eller underrättelse till socialnämnden. Det är framför allt i två situationer som detta kan bli aktuellt.

Den ena utgörs av sådana fall när en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet t ex mordbrand eller våld eller hot om våld mot någon granne.

Den andra situationen är fall då det kan förutses att rättelse inte kommer att vidtas och det rör sig om störningar som är outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar, t ex på grund av kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom eller liknande problem.

En ny bestämmelse har också införts i hyreslagen (72 §) som riktar sig till samtliga domstolar och myndigheter som handlägger hyrestvister. Där omtalas att fråga om störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

Lokalhyra

Motsvarande bestämmelser skall gälla då lokalhyresgäst stör boende. I dessa fall skall dock inte någon kontakt tas med socialnämnden. Däremot gäller reglerna inte då en lokalhyresgäst blivit störd.

Den allmänna bestämmelsen om "sundhet, ordning och gott skick" som behålls i 25 § hyreslagen skall dock kunna tillämpas till förmån för lokalhyresgäst.

AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

Som huvudregel har bostadshyresgäster enligt hyreslagen ett direkt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärdens uppsägning är otillräckligt grundad.

Inskränkningar av besittningsskyddet görs på två sätt. Dels finns vissa undantag från besittningsskyddet, t ex vissa kortvariga uthyrningar av möblerade rum (45 § hyreslagen),

dels finns vissa förhållanden som i det enskilda fallet kan bryta besittningsskyddet, t ex huset skall rivas, kategoriboende etc (46 § hyreslagen).

Dessutom kan en hyresgäst och en hyresvärd i en särskild handling överenskomma att hyresavtalet inte skall vara förenat med besittningsskydd. Träffas en sådan överenskommelse innan hyresavtalet har varat längre än i nio månader måste dock överenskommelsen godkännas av hyresnämnden.

Antalet ärenden om godkännande av avståendeavtal är mycket stort och tar i anspråk betydande resurser hos hyresnämnderna.

Hyreslagskommittén föreslog därför att möjligheten att avtala bort besittningsskyddet helt skulle slopas. Detta förslag möttes av omfattande kritik från remissinstanserna varför justitiedepartementet nu föreslår följande.

Bostadshyra

Hyresnämnderna uppskattar att ca 70 % av alla avståendeärenden rör andrahandsupplåtelser. Vid en kortvarig upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet är parterna typiskt sett inställda på att uthyrningen är av tillfällig natur. En prövning av hyresnämnden enligt förlängningsreglerna är inte särskilt meningsfull eftersom utgången som regel utfaller till hyresvärdens fördel.

Förlängningsrätten slopas därför helt för kortvariga andrahandsupplåtelser dvs de avtal som upphör innan de har varat längre än två år.

Slopandet av förlängningsrätten för kortvariga andrahandsupplåtelser skall dock inte gälla avtal och upplåtelser som har ingåtts av en förening som bedriver verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Vidare föreslås att den nuvarande niomånadersgränsen för avståendeavtal tas bort. Således kan parter avtala bort besittningsskyddet utan hyresnämndens godkännande så snart hyresgästen erhållit besittningsskydd dvs för förstahandshyresgästen första boendedagen och för andrahandshyresgästen första dagen efter tvåårsfristen.

Om besittningsskyddet tidigare avtalats bort med nämndens godkännande är den upplåtelsen inte förenad med besittningsskydd förrän godkännandets eventuella tidsbegränsning gått ut dvs normalt tre år. Först härefter kan således parterna ingå ett nytt avståendeavtal som inte behöver godkännas av hyresnämnden.

Lokalhyra

De nuvarande bestämmelserna behålls oförändrade (56-60 §§ hyreslagen).

BYTESREGLERNA

Det skall inte längre gälla särskilda begränsningar i bytesrätten för sådana bostadshyresgäster som har fått lägenheten genom byte och innehaft den under kortare tid än tre år.

DEN NYE BOSTADSHYRESGÄSTENS ANSVAR FÖR TIDIGARE HYRESGÄSTS SKULDER

Lagregeln om att den nye bostadshyresgästen vid ett lägenhetsbyte är ansvarig för den tidigare hyresgästens skulder slopas (38 § andra meningen hyreslagen). Den nye hyresgästen skall kunna åta sig att svara för den tidigare hyresgästens hyresskulder, dock högst motsvarande tre månaders hyra. Ett sådant åtagande skall tas in i en särskilt upprättad handling.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av förbundsjurist Siv Ann Andermyr, tfn 08-772 44 22.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

Juridiska avdelningen

Curt Riberdahl

Siv Ann Andermyr