

Regeringskansliet
(Justitiedepartementet)
103 33 Stockholm

Remiss om stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster

Allmänt om förslaget

Juridiska fakultetsnämnden ställer sig huvudsakligen positiv till utredningens förslag men vill framföra följande synpunkter.

Riksdagens initiativ till förslaget grundas på önskemål om att tillskapa ett starkare skydd för våldsutsatta hyresgäster. Regeringens förslag enligt promemorian innebär att vid bedömningen av om hyresgästens besittningsskydd ska brytas eller inte ska beaktas huruvida orsaken till hyresgästens avtalsbrott varit att hyresgästen själv utsatts för brott eller liknande handling. Förslaget omfattar därtill en motsvarande reglering till skydd för bostadsrättshavare.

Förslaget är väl motiverat och på det hela taget väl bearbetat. Nedan kommenteras enskildheter som kan leda till tillämpningssvårigheter.

Synpunkter på utredningens förslag

Förslaget fokuserar på hyresgäster som utsatts för våld av en närstående som sammanlever med hyresgästen men har medvetet inte inskränkts till detta. Förslaget fokuserar också på störningar i boendet som besittningsskyddsbrytande grund men är inte heller begränsat till dessa situationer.

Bestämmelsernas utformning kan av dessa anledningar leda till vissa tillämpningssvårigheter. Om en hyresgäst utsatts för ett kontokortsbedrägeri, phishing eller annat förmögenhetsbrott kan det leda till dröjsmål med hyresbetalningarna. Enligt den föreslagna lagtexten ska det beaktas vid bedömningen av om hyresgästens avtalsbrott kan bedömas som ringa. Att försenad hyresbetalning är ett sådant avtalsbrott som faller inom ramen för vad som obligatoriskt ska beaktas enligt bestämmelsen framgår inte bara av lagtextens allmänt hållna formulering och systematiska placering, utan även av promemorian (s. 23). Det kan enligt fakultetsnämnden övervägas om förslaget antingen bör inskränkas till att omfatta antingen förverkandegrunder enligt 12 kap. 42 § första stycket 6 (och eventuellt 8) jordabalken, vilket kan komma till uttryck också i uppsägningsbestämmelsen 12 kap. 46 § eller om beaktandegrunderna enligt förslagen till 12 kap. 42 § femte stycket (ringa) och 46 § andra stycket (skälighet) bör inskränkas till att omfatta våld eller liknande maktutövning i nära relationer.

Juridiska fakultetsnämnden

Enligt promemoriaförslaget ska vid bedömningen av om besittningsskyddet ska brytas med stöd av 12 kap. 42 § och 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken (förverkande) eller 12 kap. 46 § första stycket 2 (uppsägning) beaktas huruvida hyresgästen utsatts för brott eller liknande handling. Något krav på att den handling som hyresgästen utsatts för ska vara brottslig uppställs alltså inte. Fakultetsnämnden gör bedömningen att det ankommer på hyresgästen att åberopa och visa att brott eller liknande handling förekommit och att åberopa och visa att handlingen varit grunden för hyresgästens avtalsbrott. Detta kan leda till vissa problem när hyresgästen inte är företrädd av något ombud.