

Finansdepartementet

Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

(Fi2022/01157)

Svea hovrätt, som har granskat betänkandet utifrån de intressen som domstolen främst har att bevaka, lämnar följande synpunkter.

Förslag på ändringar i 12 kap. jordabalken

Hovrätten avstyrker införandet av de föreslagna bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

De aktuella lagförslagen ska leda till att fler bostadssökande hushåll kan efterfråga hyreslägenheter. Hovrätten har ingen invändning mot denna ambition. Det framgår dock inte närmare vilka hushåll som ska beredas bostad eller hur de aktuella lagförslagen ska bidra till detta. Förslaget utgår från att hyresvärden ska pröva vilka krav på bostadssökande som är berättigade samt lämpliga och nödvändiga. Någon rättsföljd finns dock inte kopplad till bestämmelsen, vilket gör att redogörelsen för förslaget framstår som missvisande eftersom åliggandena inte kan genomdrivas med rättsliga medel. I stället framstår förslagen snarare som det som brukar benämnas *lex imperfecta*. Varför sådana bestämmelser behövs ger utredningen inget svar på.

Det kan vidare sättas i fråga om bestämmelserna – vilka närmast är av näringsrättslig natur – överhuvudtaget ska placeras i hyreslagen. Hyreslagen reglerar huvudsakligen det civilrättsliga förhållandet mellan en hyresvärd och en befintlig eller tidigare hyresgäst. De föreslagna bestämmelserna rör däremot hyresvärdars åligganden mot bostadssökande; mellan dessa finns inget avtalsförhållande. Att utan någon civilrättslig betydelse utvidga hyreslagens tillämpningsområde till att även omfatta sådant förhållande ter sig mindre lämpligt. I dag är hyresvärden, med de begränsningar som följer av bland annat diskrimineringslagen, fri att välja avtalspart. Det framgår inte av betänkandet hur förslagen i denna del förhåller sig till denna bakomliggande tanke.

För det fall någon av de nya bestämmelserna ändå införs kan följande anmärkas.

Vad som avses med ett *berättigat syfte* behöver enligt hovrättens mening övervägas ytterligare. Affärsmässiga intressen att undvika hyresförluster anges vara berättigade; så måste det också vara. Det presenteras dock inga

tankegångar om relationen mellan affärsrisk och krav, det vill säga i vilken utsträckning det är acceptabelt med riskminimering genom att ställa upp höga krav. Det kan vidare noteras att mindre hyresvärdars krav kan syfta till subjektiva intressen (till exempel en personlig relation med hyresgästen) snarare än att uppnå några objektivt mätbara ekonomiska och samhällliga mål.

Vidare kan det ifrågasättas om det överhuvudtaget är tvunget att också fråga sig om hyresvärdens krav är lämpliga och nödvändiga om det redan kan konstateras att syftet *är* berättigat. Omvänt kan ju ett syfte som inte är berättigat sannolikt aldrig anses lämpligt eller nödvändigt.

Beträffande betänkandets förslag till ny bestämmelse i 18 j § hyreslagen kan anmärkas att upplysningsskyldigheten enbart gäller de krav som en hyresvärd ställer på en ny hyresgäst enligt 1 a §. Av övervägandena framgår emellertid att detta med fördel också bör innefatta information om de principer som i övrigt gäller för urvalet av hyresgäst, till exempel kötid (se betänkandet, s. 503). Detta bör förtydligas.

Förslag till ny bostadsförsörjningslag

Hovrätten berörs endast i begränsad utsträckning av förslaget till ny bostadsförsörjningslag. Hovrätten anser dock att det inom ramen för den fortsatta processen finns skäl att se över strukturen i den nya lagen, exempelvis när det gäller bestämmelserna under rubriken Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjning.

I den föreslagna lagen föreslås att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen med en kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen (4 § första stycket). I författningstexten är det inte tydligt hur planeringen och handlingsplanen avses förhålla sig till varandra. Enligt hovrätten bör det övervägas att i stället utforma 4 § så det blir tydligt att den kommunala planeringen för bostadsförsörjningen ska utmynna i en handlingsplan som ska antas av kommunfullmäktige. Handlingsplanen ska därefter ligga till grund för kommunens vidare arbete med bostadsförsörjningen, exempelvis i arbetet med detaljplaner och markanvisningar. Därigenom bör det bli lättare att förstå det inbördes förhållandet mellan planeringen och handlingsplanen.

Enligt 5 § i den föreslagna lagen ska den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen innehålla såväl kommunens mål för bostadsförsörjningen som hur kommunen har tagit hänsyn till bland annat målet för bostadsförsörjningen enligt 2 §. Hovrätten anser att det i motiven bör förtydligas hur de kommunala målen för bostadsförsörjningen är avsedda att förhålla sig till det nationella målet, särskilt som förslaget innebär att kommunen i handlingsplanen endast ska behöva redovisa vilka åtgärder kommunen planerar för att nå de kommunala målen men inte för målet enligt 2 §. Eftersom den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900) behöver det enligt hovrätten vara tydligt vad handlingsplanen ska innehålla. Att planen är tydlig är väsentligt för att handlingsplanen ska få betydelse för kommunens planläggning enligt plan- och bygglagen.

Förslag till ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Hovrätten avstyrker den föreslagna ändringen i 1 §. Enligt förslaget ska det av bestämmelsen framgå att lagen syftar till att säkra transparens och tydlighet i byggprocessens inledande skede samt till att främja bostadsförsörjningen i kommunen. En markanvisning är normalt kopplad till arbetet med att ta fram en detaljplan, medan termen byggprocess vanligtvis avser den process som följer efter en planläggning. Enligt hovrätten bör det övervägas om det i stället för att förtydliga syftet med lagen vore lämpligare att förtydliga syftet med de riktlinjer som kommunen ska anta, exempelvis genom att i 2 § första stycket förtydliga att riktlinjerna ska syfta till att främja transparens och förutsebarhet i kommunens arbete med markanvisningar och till att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Övriga förslag

I övrigt har hovrätten inga synpunkter på betänkandet.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Thomas Edling samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson och tf. hovrättsassessorn Johan Selgeryd, föredragande.

Kenneth Nordlander

Johan Selgeryd