

Motion

1983/84:1531

Stig Gustafsson m. fl.

Föreläggande om reparation av lägenhet vid byte av fastighetsägare

Trots att förhandlingsordningar gäller på en stor del av hyresmarknaden och att underhållsfrågorna oftast är föremål för förhandling förekommer att hyresgäster av olika anledningar inte får sina rättmätiga krav om ett tillfredsställande lägenhetsunderhåll tillgodosedda. Hyresnämnden kan då enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att fullgöra sin reparationsskyldighet enligt 15 § andra stycket samma lag. Ett sådant föreläggande kan emellertid inte enligt nuvarande lagstiftning göras gällande mot en ny hyresvärd om fastigheten försäljs och ny ägare tillträder. Detta utgör en stor nackdel för de hyresgäster som nödgas använda sig av de tvångsmedel lagen tillhandahåller för att åstadkomma ett tillfredsställande lägenhetsunderhåll.

Tillkomsten av bestämmelserna om reparationsföreläggande har haft stor betydelse för de hyresgäster som råkar bo i fastigheter där det löpande lägenhetsunderhållet missköts.

Det är därför angeläget att utforma lagregler som underlättar för hyresgästerna att komma till rätta med hyresvärdar som genom diverse transaktioner söker undandra sig sin reparationsskyldighet.

Bostadsdomstolen har i många ärenden avvisat ansökningar om reparationsförelägganden på grund av att fastigheten försålts och ny ägare tillträtt. Bostadsdomstolen har i sina domar konstaterat att bestämmelserna i 13 kap. 7 § rättegångsbalken om s. k. partssuccession inte är tillämpliga i mål om reparationsföreläggande och att en ny ägare därför inte är skyldig att inträda i målet, varför en talan om reparationsföreläggande mot honom inte kan prövas. Det finns sålunda inga lagliga möjligheter att göra ett reparationsföreläggande gällande mot ny hyresvärd om fastigheten överlåts under ärendets gång. Visserligen kan hyresgästen på nytt ansöka i hyresnämnden om föreläggande för den nye ägaren/hyresvärden, men det framstår som otillfredsställande att hyresgästen skall vara tvungen att ägna onödig tid och kraft för att utverka sin rätt till ett normalt lägenhetsunderhåll.

Därför bör en regel införas i 12 kap. 16 § jordabalken innehållande att ansökan om reparationsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs. Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som här avses skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvistemålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Övergår fastigheten till ny ägare sedan beslut om reparationsföreläggande meddelats bör lagstiftningen vidare innebära att sådant beslut skall gälla mot den nye ägaren.

Med hänvisning till det anförda hemställer vi

att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar i vad gäller reparationsföreläggande enligt de riktlinjer som anføres i motionen.

Stockholm den 24 januari 1984

STIG GUSTAFSSON (s)

ANITA MODIN (s)

HANS GÖRAN FRANCK (s)

