

Motion till riksdagen

1985/86: Bo412

Tore Claeson m. fl. (vpk)

Andrahandsupplåtelse av lägenhet

Andrahandshyresgästernas rättsligt svaga ställning är ett problem som varit föremål för diskussioner och förslag under en följd av år. Hyresrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 viss förbättring av besittningsskyddet vid andrahandsuthyrningar, förbättringar som också föreslagits i olika riksdagsmotioner, senast i vpk-motion 1984/85:1665. Den senare motionen avstyrktes av lagutskottet och riksdagsmajoriteten bl. a. med motivering att risken var stor för att det skulle leda till systematiska andrahandsupplåtelser och en ökad svart handel med andrahandskontrakt.

Sant är att andrahandsmarknaden är något av en djungel där firmor, skumma bostadshajar och privatpersoner samvetslöst skor sig på människors bostadsbehov. Olagliga andrahandsuthyrningar till rena ockerhyror är alltför vanliga. Det är heller inte ovanligt att den som flyttar från hyreslägenhet till eget hus eller bostadsrätt finansierar detta delvis genom att behålla hyreslägenheten och hyra ut den i andra hand. Vem som helst kan i och för sig etablera sig som andrahandsuthyrare. Auktorisation krävs inte. Godkända förmedlingsavgifter överskrids ofta och den som inte accepterar erbjudande får sällan pengarna tillbaka. Bäst vore naturligtvis om andrahandsuthyrningens omfattning kunde begränsas och fler lägenheter lämnas till bostadsförmedlingen att hyras ut med förstahandskontrakt. Men även med en sådan inriktning måste åtgärder vidtas som kan förbättra rättssäkerheten och tryggheten för alla dem som tvingas hyra i andra hand.

Vpk anslöt sig till hyresrättsutredningens förslag som innebär att en andrahandshyresgäst kan få rätt att överta hyresrätten till den bostad han hyr efter tre år och vi upprepar nu förslaget i denna motion.

Förslaget är ändå ganska restriktivt genom att det förutsätter att lägenheten skall ha varit upplåten till samma andrahandshyresgäst. Det innebär t. ex. att den som hela tiden sammanbott i lägenheten med den som har andrahandsavtal och som övertar avtalet från sin sammanboende, därefter måste bo ytterligare i minst tre år för att få den rätt som utredningen föreslår.

Den av oss föreslagna förändringen av lagstiftningen bör mot bakgrund av den stora omfattning andrahandsuthyrning har, bl. a. som en följd av bostadsbristen och den orättvisa och osäkerhet andrahandshyresgäster känner beträffande sin kvarboenderätt jämfört med andra hyresgäster, genomföras snarast möjligt.

Med hänvisning till det anförda föreslås

att riksdagen beslutar att i 12 kap. jordabalken införa en ny paragraf, 48 a §, med nedan angivna lydelse:

48 a § Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. han har sin bostad i lägenheten,
2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,
3. hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt
4. annat ej följer av 55–60 §§.

Vad som nu sagts gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

Stockholm den 27 januari 1986

Tore Claeson (vpk)

Alexander Chrisopoulos (vpk)

Bertil Måbrink (vpk)

Jörn Svensson (vpk)

Bo Hammar (vpk)

Oswald Söderqvist (vpk)