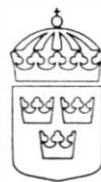


# Motion till riksdagen

## 1985/86: Bo406

Stig Gustafsson och Hans Göran Franck (s)

Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst vid överlåtelse av hyresrätt



Mot.  
1985/86  
Bo406—410

I 38 § HL upptas en bestämmelse som reglerar rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst vid överlåtelse av hyresrätt. I andra punkten stadgas att den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelseerna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalaras med hyresvärden. Bestämmelsen som trädde i kraft den 1 januari 1969 synes ha tillkommit för att underlätta frivilliga överlåtelser av lägenheter. I förarbetena till lagen (SOU 1966:14 s. 382) anfördes bl.a. följande:

Vi har emellertid funnit lämpligt — — — stadga att den tillträdande hyresgästen skall jämte den avträdande vara ansvarig för förpliktelserna på grund av hyresavtalet för tiden före tillträdet. Skälet härtill är dels att det är naturligt att den som inträder i en annans rätt gör det med alla förpliktelser som den förra haft men möjligen ej uppfyllt, dels att det måste vara väsentligt lättare för en hyresvärd att acceptera en begärd överlåtelse om han kan vända sig även mot den nye hyresgästen för en gammal — icke preskriberad — hyresfordran, t.ex. å bränsleersättning eller hyreshöjning som skall regleras i efterhand. Mot den i lägenheten boende hyresgästen kan hyresvärden också i sista hand utnyttja förverkandebestämmelserna, vilket gör fordringen åtskilligt säkrare.

Med dagens synsätt måste bestämmelsen betraktas som obillig. De allra flesta hyresgäster torde vara helt ovetande om att man vid övertagandet av en hyresrätt ikläder sig den förra hyresgästens skyldigheter och att man kan gå förlustig hyresrätten om man inte accepterar att svara för avtalets förpliktelser även för tiden före tillträdet.

De skäl som angavs till stöd för lagen saknar numera aktualitet. Sedan den 1 januari 1985 råder enligt 19 § HL i princip förbud mot bränsleklausuler i hyresavtal för bostadslägenheter. Därtill kommer att det system som används i dag för att bestämma hyran innebär att retroaktiva hyror endast kommer att förekomma i undantagsfall.

Mot bakgrund härav och med hänsyn till att regeln i 38 § 2 p. HL får anses obillig mot hyresgästen bör den snarast upphävas. Att så sker överensstämmer också med den grundprincip som varit vägledande för 1985 års ändringar och tillägg i HL, nämligen att förbättra hyresgästernas rättsställning i syfte att göra parterna på hyresmarknaden mera likställda.

## Hemställan

Mot. 1985/86

Bo406

Med stöd av ovanstående hemställer vi

att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av lagstiftningen om rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst att 38 § 2 p. HL upphävs.

Stockholm den 23 januari 1986

*Stig Gustafsson (s)*

*Hans Göran Franck (s)*