

Nr 21

Lagutskottets betänkande i anledning av i Kungl. Maj:ts proposition 1973: 23 framlagt förslag till lag om ändring i jordabalken (följdändringar till lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad) jämte motion.

Propositionen

Kungl. Maj:t har i propositionen 1973: 23 lagt fram förslag till ändringar i jordabalken m. m. Utskottet har behandlat lagförslagen med undantag för bestämmelserna i 12 kap. 33, 45 och 47 a §§ i sitt betänkande LU 1973: 13. Utskottets betänkande har godkänts av riksdagen. Lagförslagen träder i kraft den 1 juni 1973 (SFS 1973: 187—195).

Bestämmelserna i 33, 45 och 47 a §§ är beroende av att de genom propositionen 1973: 32 framlagda förslagen till lag om ändring i giftermålsbalken, såvitt avser avskaffandet av hemskillnads- och återgångsinstituten, samt lag om ogifta samboendes gemensamma bostad antas av riksdagen. Utskottet har i sitt betänkande LU 1973: 20, såvitt nu är i fråga, enhälligt tillstyrkt lagförslagen.

Lagförslagen

De berörda bestämmelserna har följande lydelse:

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

33 §

Bestämmelserna i 32 § äger motsvarande tillämpning på hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, *hemskillnad*, äktenskapsskillnad, *äktenskapets återgång* eller hyresgästens död, får dock maken trä-

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe.

Nuvarande lydelse

da i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

Föreslagen lydelse

Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

Andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad.

45 §

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om det godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

Motionen

I motionen 1973: 1626 av fru Kristensson m. fl. (m) hemställs att riksdagen måtte besluta att bestämmelserna i 12 kap. 47 § JB om makes rätt till gemensam bostad skall äga tillämpning i fråga om ogifta samboende endast i det fall hyresgästen anmält samboende till hyresvärden före upplösningen av samlevnaden.

Förslaget till lag om ogifta samboendes gemensamma bostad

Förslaget till lag om ogifta samboendes gemensamma bostad behandlar rätten till bostaden när ogift man och ogift kvinna som har sammanlevt under äktenskapsliknande förhållanden upplöser samlevnaden. Lagen är utformad efter mönster av *lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad*. Den av parterna som inte har hyres- eller bostadsrätten får rätt att mot lösen överta denna, om han bäst behöver bostaden och det med hänsyn till omständigheterna kan anses skäligt. Om parterna inte har eller har haft barn tillsammans får övertagande dock ske endast om det föreligger synnerliga skäl. Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1974.

Beträffande tolkningen av uttrycket "synnerliga skäl" hänvisar utskottet till propositionen 1973: 32 s. 167—169.

Utskottet

I propositionen 1973: 23 har Kungl. Maj:t lagt fram förslag till ändringar i hyreslagstiftningen. Vid behandlingen av ärendet (LU 1973: 13) bordlade utskottet frågan om ändringar i 12 kap. 33 och 45 §§ samt tillägg av 47 a §, vilka samtliga är beroende av att riksdagen antar de genom propositionen 1973: 32 framlagda förslagen till lag om ändring i GB i viss del och lag om ogifta samboendes gemensamma bostad. I betänkandet 1973: 20 har utskottet, såvitt nu är i fråga enhälligt tillstyrkt lagförslagen.

Paragraferna 33 och 45 innehåller vissa regler som berör make. I propositionen föreslås nu kompletteringar i lagtexterna så att dessa blir tillämpliga även på dem som har rätt att överta hyresrätten enligt la-

gen om ogifta samboendes gemensamma bostad. Lagändringarna föranleder ingen erinran från utskottets sida.

I 47 § meddelas bestämmelser om besittningsskydd vid hyra av bostad för bl. a. de fall att lägenheten också bebos av hyresgästs make som ej har del i hyresrätten. Sådan make har rätt till förlängning av hyresavtalet oberoende av om det är hyresgästen eller hyresvärden som har sagt upp avtalet och oberoende av grunden för uppsägningen, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Uppstår tvist mellan hyresvärd och maken om hyresrätten, skall hyresvärden lämna maken sådant avflyttningsmeddelande som sägs i 12 kap. 49 § JB. I syfte att förhindra att en hyresgäst skall kunna ointetgöra den rätt att överta hyresavtalet, som en med honom samlevande part har enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad, genom att inte bevara sin förlängningsrätt, föreslås en särskild bestämmelse i 47 a § av innehåll att bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid samlevnadens upplösning.

Den föreslagna nya 47 a § har föranlett ett motionsyrkande. I motionen 1973: 1626 hemställs att paragrafen kompletteras, så att 12 kap. 47 § blir tillämplig endast i det fall att hyresgästen anmält samboende till hyresvärden före upplösningen av samlevnaden. Till stöd för yrkandet anför motionärerna att det är en orimlig uppgift som enligt 47 a § läggs på hyresvärden. Denne bör enligt motionärernas mening befrias från att företa sådana åtgärder som av hyresgästen kan uppfattas som ett snokande i hyresgästens privatliv. Om lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad antas, bör 47 a § därför erhålla en annan avfattning. Motionärerna anser att det naturliga är att hyresgästen vid inflyttningen eller senare anmäler ett samboendeförhållande till hyresvärden. Denne bör enligt motionärerna endast ha skyldighet att lämna avflyttningsmeddelande till sådan namngiven samboende. De rättigheter som tillkommer make enligt 47 § anser motionärerna böra således gälla endast samboende som anmälts till hyresvärden.

Utskottet vill för sin del anföra följande. Om hyresvärd inte känner till huruvida hyresgäst är gift och har sin make boende i lägenheten torde det inte vara någon större svårighet för honom att ta reda på detta. Skyldigheten att skicka avflyttningsmeddelande innebär därför i dessa fall ingen större belastning. Däremot kan det naturligtvis ställa sig betydligt svårare för honom att få kännedom om någon under äktenskapsliknande samlevnad bor hos hyresgästen. För hyresvärd är det emellertid av vikt att få reda på detta. Skulle han, när han sagt upp hyresgästen, hyra ut lägenheten till annan person utan att först i föreskriven ordning ha sänt avflyttningsmeddelande till den som enligt lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad är berättigad att överta hy-

resrätten kan han drabbas av skadestånd. Motsvarande gäller om hyresgästen säger upp hyresavtalet och hyresvärden inte förvissas sig om att det inte finns någon i lägenheten som är berättigad att överta hyresrätten.

Lagen om ogifta sambos gemensamma bostad är i första hand tillämplig på den som samlever under äktenskapsliknande förhållanden och som har eller haft barn tillsammans. Föreligger *synnerliga skäl* äger även annan som samlevt under äktenskapsliknande förhållanden att överta lägenheten. Som exempel på sådana fall nämner föredragande statsrådet i propositionen 1973: 32 (s. 167—169) att en av parterna har barn som inte är parternas gemensamma. Har samlevnaden varat relativt kort tid — ett eller annat år — anser statsrådet att förekomsten av sådana barn knappast kan medföra att synnerliga skäl föreligger. Statsrådet anför vidare att kravet på synnerliga skäl torde föreligga om parterna vid upplösningen av samlevnaden inte har några gemensamma barn men kvinnan är gravid med barn som mannen är far till. Det bör understrykas att statsrådet framhåller att uttrycket *synnerliga skäl* bör tolkas restriktivt.

Naturligtvis måste det många gånger vara svårt för en hyresvärd att konstatera att ovan nämnda fall inte är för handen. Fastighetskötare, som har personlig kontakt med hyresgästerna, förekommer alltmer sällan. Särskilt för större fastighetsförvaltningsbolag torde svårigheterna vara betydande.

Utskottet hyser därför viss förståelse för förslaget i motionen att anmälan skall ske till hyresvärd om samlevnad för att lagen skall vara tillämplig. Om inte hyresgästen gjort anmälan på ett tidigt stadium måste man emellertid räkna med att hyresgästen, när samlevnaden upphört, kanske inte längre är villig att underrätta hyresvärden om förhållandena. Risk skulle sålunda uppkomma för att den inte får bostaden som lagen vill skydda. Inom utskottet har även diskuterats möjligheten att ge även den samboende rätt att göra anmälan till hyresvärden. Även denna ordning har emellertid brister. Bl. a. förutsätter den att den samboende känner till denna möjlighet. Risken för att så inte är fallet torde dock vara uppenbar. Inte heller denna lösning anser utskottet därför kunna väljas. Med hänsyn till att förevarande lagstiftning fyller ett starkt socialt behov finner sig utskottet därför böra tillstyrka propositionens förslag även om detta vid tillämpningen någon gång kan föra med sig svårigheter för hyresvärden. Från såväl fastighetsägare- som hyresgästsynpunkt anser utskottet att det skulle vara av värde för att undvika tolkningssvårigheter att i de fall där två samlevande flyttar in i lägenhet tillsammans de båda får sina namn på hyresavtalet. Enligt utskottets mening bör man heller inte bortse från att lagen, såsom motionärerna påpekar, kan komma att få vissa negativa effekter även för hyresgästerna. Det kan nämligen inte uteslutas att hyresvärdar i fortsättningen

kan känna sig nödsakade att genom tätare inspektioner eller på annat sätt söka hålla sig underkunniga om ogifta hyresgästers personliga förhållanden. Utskottet vill därför erinra om att lagen om ogifta samboendes gemensamma bostad endast är provisorisk och gäller till utgången av år 1979. I propositionen 1973: 32 s. 135 framhåller föredragande statsrådet att avsikten är att vid den slutliga utformningen av GB inarbeta bestämmelserna i GB. Utskottet förutsätter därför att Kungl. Maj:t noga följer utvecklingen på området och i samband med inarbetandet av bestämmelserna i GB prövar om det är erforderligt med några ändringar.

På grund av det anförda avstyrker utskottet motionen 1973: 1626.

De av utskottet sålunda tillstyrkta ändringarna i JB har av utskottet infogats i en ny lag om ändring i jordabalken. Till lagen fogade övergångsbestämmelser bygger på de i propositionen intagna övergångsbestämmelserna.

Utskottet hemställer

att riksdagen i anledning av propositionen 1973: 23 och med avslag på motionen 1973: 1626 för sin del antar följande av utskottet utarbetade och i bilaga I intagna förslag till lag om ändring i jordabalken.

Stockholm den 25 maj 1973

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m), Hammarberg (s), fru Asbrink (s), herr Sjöholm (fp), fru Lundblad (s), fru Jonäng (c), herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), Israelsson (vpk), Olsson i Sundsvall (c), Persson i Heden (c) och fru Nilsson i Sunne (s).

Reservation

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m), som anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 5 som börjar med "Utskottet hyser" och som slutar på s. 6 med "motionen 1973: 1626" bort ha följande lydelse:

"Enligt utskottets uppfattning kan det med hänsyn till dessa svårigheter inte accepteras att hyresvärden i händelse av ett förklarligt misstag i förevarande avseende skall vara tvungen att försöka rätta till sa-

ken genom att anskaffa den samboende eller den nyttillträdande hyresgästen en annan lägenhet vid risk av att i annat fall drabbas av skadeståndsskyldighet. Utskottet delar därför motionärernas uppfattning att anmälan skall ske till hyresvärd om samlevnad för att lagen skall vara tillämplig. Om inte hyresgästen själv gjort anmälan på ett tidigt stadium måste man emellertid räkna med att hyresgästen, när samlevnaden upphört, kanske inte längre är villig att underrätta hyresvärden om förhållandena. Risk skulle således uppkomma för att den inte får bostaden som lagen vill skydda.

Ett sätt att förhindra att den samboendes rätt i en sådan situation blir åsidosatt, är enligt utskottets mening att införa möjlighet även för den samboende att göra anmälan till hyresvärden. En förutsättning för att en sådan lösning skall tjäna sitt syfte är att den samboende har kännedom om att möjlighet till anmälan förkligger och om de rättsverkningar som är knutna till fullgjord anmälan. Med hänsyn till bl. a. att parterna på hyresmarknaden är mycket välorganiserade torde enligt utskottets mening behovet av information om de nya reglerna i detta avseende kunna effektivt tillgodoses.

På grund av det anförda anser utskottet att 47 a § bör innehålla en bestämmelse om att de rättigheter som tillkommer make enligt 47 § endast skall gälla i fråga om samboende som av parterna anmälts till hyresvärden.”

dels att utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

”att riksdagen i anledning av propositionen 1973: 23 och motionen 1973: 1626 för sin del antar det av utskottet utarbetade förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att 47 a § erhåller nedan angivna, såsom *reservanternas förslag* betecknade lydelse:

Utskottets förslag

Reservanternas förslag

12 kap.

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten, *såvida samboendet av endera parten anmälts till hyresvärden.*”

Bilaga 1

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om jordabalken,
dels att 12 kap. 33 och 45 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 47 a §, av nedan
 angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Av utskottet föreslagen lydelse

12 kap.

33 §

Bestämmelserna i 32 § äger motsvarande tillämpning på hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, *hemskillnad*, äktenskapsskillnad, *äktenskapets återgång* eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

Andra—fjärde styckena äger motsvarande tillämpning, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad.

45 §

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om det godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen () om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1974.

2. De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före ikraftträdandet. Har hyresavtalet uppsagts före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning, om ej avtalet har förlängts efter uppsägningen på grund av lag för tid efter ikraftträdandet.

3. Sker efter utgången av år 1973 bodelning med anledning av hemskillnad eller äktenskapets återgång, tillämpas 12 kap. 33 § andra stycket i den äldre lydelsen.

