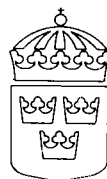


Bostadsutskottets betänkande

1985/86:2

om kooperativ hyresrätt och om uppsägning av
hyresavtal



BoU
1985/86:2

Sammanfattning

I betänkandet behandlas en motion (s) om översyn av hyreslagstiftningen i syfte att främja s. k. kooperativ hyresrätt. Motionen avstyrks med hänvisning till pågående överväganden i bl. a. bostadskommittén. Vidare behandlas en motion (vpk) om uppsägningsreglerna i hyreslagstiftningen. Denna motion avstyrks.

Motionerna m. m.

I detta betänkande behandlar utskottet de under allmänna motionstiden 1985 väckta motionerna 1984/85:

1250 av Kurt Ove Johansson och Lars-Erik Lövdén (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om tillskapande av en ny upplåtelseform, kooperativ hyresrätt.

1664 av Tore Claeson (vpk) vari hemställs att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till ändring av reglerna i hyreslagstiftningen om uppsägning av hyresavtal i enlighet med vad som anförts i motionen.

Motionerna har hänvisats till lagutskottet som överlämnat dem till bostadsutskottet.

Lagutskottet har remitterat motion 1984/85:1250 till vissa organisationer på bostadsmarknaden. Av remissinstanserna är Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, och Stockholms Kooperativa Bostadsförening, ek. för., positiva till motionsyrkandet. Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, HSB:s Riksförbund och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation avstyrker motionen. Svenska kommunförbundet har avstått från att yttra sig. Riksbyggen som beretts tillfälle att yttra sig har inte inkommit med något yttrande.

Remissyttrandena har under hand tillställts bostadskommitténs sekretariat.

Kooperativ hyresrätt

I motion 1984/85:1250 (s) begärs ett tillkännagivande av riksdagen i enlighet med vad som anförts i motionen om tillskapande av en ny upplåtelseform, kooperativ hyresrätt. Motionärerna anför att partställningen vid upplåtelse

med hyresrätt inte är förenlig med att hyresgästerna övertar det totala förvaltningsansvaret för sina bostäder. Det bör därför övervägas att skapa en ny upplåtelseform som ger ett med bostadsrätt jämförbart inflytande för de boende, men utan möjlighet för dem till förmögenhetsvinster genom överlåtelse av lägenheter. Det finns, enligt motionärerna, en rad skäl som talar för en konstruktion med självförvaltning i föreningsform. Det skulle vara av stort värde för kommunerna att kunna erbjuda de boende ett större inflytande och möjlighet till sänkta boendekostnader. Den nya boendeformen borde innebära endast en låg kontantinsats och förmedling av lägenheter till en bosparkö. Härigenom skulle bostäderna kunna bli attraktiva för bl. a. ungdomar. Motionärerna skisserar vissa organisatoriska lösningar och konstaterar att dessa kommer att strida mot olika författningar. Lagstiftningen bör därför, enligt motionärerna, ses över så att hyresrättskooperativ kan bildas.

Frågan om kooperativ hyresrätt har tidigare varit aktuell för riksdagen, som därvid beslutat att hos regeringen begära en utredning av frågan. I sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1980/81:8) fann lagutskottet enhälligt – med instämmande i vad civilutskottet anfört (CU 1980/81:2 y) – att det förelåg skäl att utreda frågan om en vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus. Innan utredningsarbetet slutförts ansåg lagutskottet dock inte att det fanns skäl att begära att förslag skulle föreläggas riksdagen. Utredningsarbetets former borde ankomma på regeringen att bestämma.

I direktiven till bostadskommittén (Bo 1982:02, dir. 1982:94) har regeringen uppdragit åt kommittén att i samband med frågor om hyresgästinflytande överväga även vad riksdagen anfört i sitt nyssnämnda beslut. Kommittén avses avlämna sitt betänkande våren 1986.

I sammanhanget kan nämnas 1983 års bostadsrättskommittés betänkande (SOU 1985:6) Förköp av bostadsrätt m. m., vilket betänkande för närvarande efter remissbehandling är föremål för överväganden i regeringskansliet.

Delgivning av uppsägning

I motion 1984/85:1664 (vpk) aktualiseras reglerna om delgivning av uppsägning i hyreslagstiftningen. Motionären vänder sig mot att en uppsägning, enligt nyligen av riksdagen antagna regler, i vissa fall anses ha skett redan när den i rekommenderat brev lämnats till posten. Enligt motionären leder detta till att en hyresgäst, som inte betalat hyra i rätt tid, kan bli av med sin bostad utan att han faktiskt har fått del av uppsägningen. Motionären begär förslag från regeringen om ändrade regler om uppsägning av hyresavtal.

Enligt de från den 1 januari 1985 gällande reglerna i hyreslagstiftningen (prop. 1983/84:137, BoU 29, SFS 1984:694) gäller i huvudsak följande om uppsägning av hyresförhållande för bostadslägenhet.

Om hyresförhållandet skall upphöra *i förtid* skall uppsägningen delges enligt reglerna i delgivningslagen (1970:428). Uppsägningshandlingen skall således överbringas till den sökta personligen eller till ställföreträdare eller ombud för honom. Handlingen anses delgiven när den sökta mottagit den. Om den sökta inte träffas i sitt hemvist får uppsägningen – med ett enklare förfarande än delgivningslagen föreskriver – sändas i rekommenderat brev

under hans vanliga adress. Ett exemplar skall dessutom lämnas i den söktes bostad till en vuxen hushållsmedlem eller – om ingen påträffas – läggas i postlådan (s. k. surrogatdelgivning). När detta är fullgjort anses uppsägningen ha skett (12 kap. 8 § andra stycket och 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken). De nya reglerna innebär ingen saklig avvikelse från vad som gällt tidigare.

Om uppsägningen däremot skall ske till avflyttning vid hyrestidens utgång, dvs. vid en i hyreskontraktet *förutsedd tidpunkt*, gäller ändrade regler, innebärande ett enklare förfarande. Om den sökta har hemvist här i landet får uppsägningen redan från början sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses ha skett när den lämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Den uthyrda lägenhetens adress anses som hyresgästens vanliga adress, om han inte lämnat hyresvärdens uppgift om annan adress (12 kap. 8 § tredje stycket jordabalken). I detta sammanhang kan erinras om att en bostadshyresgäst normalt har rätt till förlängning av hyresförhållandet. Bestämmelserna om förlängning gäller dock inte vid korttidsupplåtelser av möblerade rum eller fritidslägenheter eller upplåtelse av lägenhet i upplåtarens egen bostad eller i fall hyresrätten är förverkad. Har hyresvärdens sagt upp ett hyresavtal som omfattas av reglerna om förlängning är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärdens senast en månad efter hyrestidens utgång har hänskjutit förlängningsfrågan till hyresnämnden, eller hyresgästen ändå flyttat. Hyresgästen har rätt att bo kvar tills förlängningsfrågan har avgjorts (12 kap. 49 och 50 §§ jordabalken). När hyresnämnden kallar parterna i en förlängningstvist till förhandling, sker det genom delgivning. Om hyresgästen inte nåtts av det rekommenderade brevet med uppsägning, får han alltså kännedom om denna genom kallelsen till hyresnämnden.

Skilda förfaranden tillämpas alltså beroende på om uppsägningen avser att hyresförhållandet skall upphöra *i förtid* eller vid en i avtalet *förutsedd tidpunkt*. Uppsägning till upphörande *i förtid* kan från hyresvärdens sida ske endast när hyresgästen förverkat hyresrätten, dvs. har åsidosatt sina åligganden på något av de sätt som anges i 12 kap. 42 § jordabalken, t. ex. genom bristande hyresbetalning. Om hyresgästen har försummat att betala hyra och han sägs upp av denna anledning, måste hyresvärdens alltså använda det delgivningsförfarande som nyss beskrevs för dessa fall. Uppsägningen anses således inte ha skett redan när ett rekommenderat brev lämnas till posten. Dessutom gäller att hyresgästen kan få tillbaka hyresrätten genom att betala felande belopp inom tolv dagar från det att han delgetts en särskild underrättelse om denna betalningsmöjlighet samt meddelande om uppsägningen har lämnats vederbörande socialnämnd. Beslut om avhysning får inte meddelas förrän fjorton dagar efter det att hyresgästen delgetts underrättelsen resp. meddelande lämnats socialnämnden (12 kap. 44 § jordabalken). Avhysning får inte heller verkställas förrän tidigast en vecka från det att hyresgästen beretts tillfälle att yttra sig över ansökningen om avhysning. Sådant tillfälle skall beredas vederbörande, såvida han inte saknar känt hemvist och det inte kan klarläggas var han uppehåller sig (16 kap. 2 och 3 §§ utsökningsbalken).

Beträffande frågan om *kooperativ hyresrätt* bör erinras om att riksdagen på förslag av ett enigt lagutskott (LU 1980/81:8) hos regeringen begärt en utredning om vidgad hyresrättskooperation; ett uppdrag som av regeringen tillagts bostadskommittén. Kommittén kommer, enligt vad utskottet erfarit, att avge sitt betänkande våren 1986.

Enligt utskottets uppfattning bör bostadskommitténs betänkande samt regeringens överväganden av kommitténs förslag och av bostadsrättskommitténs förslag avvaktas. Utskottet finner inte anledning föreslå riksdagen göra det i motion 1984/85:1250 (s) begärda tillkännagivandet.

Beträffande frågan om *översyn av uppsägningsregler* finner utskottet, med hänvisning till de refererade bestämmelserna i 12 kap. jordabalken, att motionärens förslag vilar på oriktiga förutsättningar. En hyresgäst kan således inte på grund av bristande hyresbetalning skiljas från sin lägenhet genom en uppsägning som anses ha skett redan när ett rekommenderat brev lämnas för postbefordran. Det krävs att hyresvärden först försöker delge hyresgästen personligen. Om hyresgästen därvid inte är anträffbar får s. k. surrogatdelgivning ske i enlighet med regler som gällt även före reformen av hyreslagstiftningen. Hyresvärden skall också delge hyresgästen en underrättelse om möjligheten att få tillbaka hyresrätten samt därutöver meddela socialnämnden. Först om hyresgästen, sedan allt detta iakttagits, dröjer mer än tolv dagar med betalningen, kan ett avhysningsförfarande inledas.

Inte heller om hyresgästen sägs upp enligt regler i hyreskontraktet och det föreligger rätt för honom till förlängning av detta, kan han skiljas från lägenheten utan att först ha blivit delgiven hyresvärdens anspråk på hyresrättens upphörande. Undantagna från rätten till förlängning av hyresavtal är endast de förut angivna speciella fallen av korttidsuthyrning, eller uthyrning av del av hyresvärdens egen bostad m. m.

Enligt utskottets mening föreligger det inte behov att nu se över de nyligen antagna reglerna om uppsägning. Motion 1984/85:1664 (vpk) bör därför avslås av riksdagen.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *kooperativ hyresrätt*
att riksdagen avslår motion 1984/85:1250,
2. beträffande *översyn av uppsägningsregler*
att riksdagen avslår motion 1984/85:1664.

Stockholm den 14 november 1985

På bostadsutskottets vägnar

Kjell A. Mattsson

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Tore Claeson (vpk), Nils Nordh (s), Rune Thorén (c) och Britta Sundin (s).