

Motion till riksdagen

1986/87:Bo422

Bengt Harding Olson (fp)

S. k. extra-avtal i hyresförhållanden

I hyresförhållanden anses hyresgästen som den svagare parten och därför har införts viss skyddslagstiftning i jordabalken och hyresförhandlingslagen. Således stadgas i JB 12:19 om hyresavtal och i JB 12:55 om betydelsen av hyresgästens eget bekostande av standardförbättringar. I hyresförhandlingslagen 22 § regleras hyresgästens möjligheter att begära ändring av hyran genom rättslig prövning hos hyresnämnden.

Hyresmarknaden innefattar till största delen "rena" hyresavtal. Men numera förekommer allt oftare vissa extra-avtal. Bakgrunden är då att hyresgästen erbjudits eller begärt vissa förbättringar i den förhyrda lägenheten i form av högre standard i exempelvis kök och badrum. Vid överenskommelse ingås ett särskilt avtal med åtagande för hyresgästen att erlägga dels ett engångsbelopp, dels framtida månadstillägg.

Problemet gäller nu detta extra-avtals rättsliga karaktär. Här framförs olika uppfattningar från hyresavtal eller jämställt därmed till vanligt nyttjanderättsavtal. Rättsläget är uppenbart oklart även för experter. Dessutom kan konsekvenserna bli olyckliga för hyresgästen eftersom skyddsreglerna uttryckligen gäller endast hyresavtal.

I anledning härav föreslås att det genom ett lagförtydligande i JB 12 kap. fastslås att dessa extra-avtal skall följa hyresrättsliga regler. Härigenom undviks ett kringgående av hyreslagstiftningen och därmed en urholkning av hyresgästskyddet.

Hemställan

Mot denna bakgrund hemställs

att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av jordabalken 12 kap. så att däri innefattas även extra-avtal i hyresförhållanden.

Stockholm den 27 januari 1987

Bengt Harding Olson (fp)