Motion

1984/85:2830

Per-Olof Strindberg m. fl.
Förslag till lag om vissa bulvanförhållanden m. m. (prop. 1984/85:111)

I propositionen föreslås en ny lag om vissa bulvanförhållanden samt ändringar i jordabalken berörande besittningsskydd vid hyra och arrende. Förslaget till lag om ändring i jordabalken beträffande vissa upplåtelser i andra hand är behäftat med sådana grundläggande brister att propositionen i den delen bör avslås.

I motiven till en ny paragraf, 7 kap. 31 § jordabalken, använder departementschefen begreppen huvudarrendator/förstahandshyresgäst och underarrendator/andrahandshyresgäst. Då vi nedan nämner första- och andrahandshyresgäst avses även huvud- och underarrendator.

I lagförslaget anges att bulvanförhållandet består bl. a. i att det "råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren". Begreppet "intressegemenskap" spelar en central roll i förslaget. Innebörden av detta uttryck har emellertid inte preciserats. Departementschefen upplyser endast att det är detsamma som "i maskopi med varandra". Han framhåller vidare att när det gäller att konstatera en sådan gemenskap ges viss ledning av de uppräkningar beträffande släktskapsförhållanden, ekonomiska förbindelser m. m. som återfinns i hyresrättsutredningens (SOU 1981:77 s. 37) och arrendelagskommitténs (SOU 1981:80 s. 23) förslag. Lagrådet har för sin del konstaterat: "Tydligen är det avsett att uttrycket skall kunna ges en vidsträckt innebörd." Som ett resultat av lagrådets granskning har i paragrafen tillagts att även omständigheterna i övrigt skall tillmätas betydelse.

Vi menar att innebörden av begreppet "intressegemenskap" måste anges tydligare i såväl lag som motiv. Uttrycket är så allmänt att ett otal, vanligt förekommande, relationer mellan människor kommer att kunna anses vara bulvanförhållanden om förslaget genomförs.

Exempelvis torde "intressegemenskap" kunna anses föreligga beträffande gamla vänner och/eller arbetskamrater. Detsamma kan antas gälla beträffande människor som har nära samarbete i ideella föreningar.

Det lösliga uttrycket "intressegemenskap" kan få stor betydelse. Enligt förslaget skall nämligen följden av att ett bulvanförhållande anses föreligga vara att ett nyttjanderättsavtal uppkommer direkt mellan fastighetsägaren och andrahandshyresgästen. Vi kan – i likhet med lagrådet – dock konstatera att i regeringens förslag berörs inte vilken betydelse som skall tillmätas nyttjanderättsavtalen, dels mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, dels mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen. Denna fråga kan aktualiseras om exempelvis förstahandshyresgästen vill byta lägenheten mot annan eller säga upp sitt hyresavtal. I en sådan situation

skulle andrahandshyresgästen förlora sin hyresrätt. Det är då tänkbart att förstahandshyresgästen skulle kunna anses vara bulvan för fastighetsägaren. Enligt lagförslaget skall i detta fall andrahandshyresgästen få "samma rätt" som en förstahandshyresgäst. Har förstahandshyresgästens avtal då upphört, och i så fall från vilken tidpunkt? Eller är förstahandshyresgästens avtal ännu gällande, och om så är fallet, under vilken tidsperiod? Motsvarande oklarhet gäller beträffande avtalet mellan de båda hyresgästerna. En analys av dessa frågor är absolut nödvändig innan lagförslaget genomförs.

Vi finner det anmärkningsvärt att här berörda problem inte ens antyds i propositionen. Lagrådet konstaterar för sin del att frågorna torde få överlämnas till rättstillämpningen. Den uppfattningen kan vi inte dela. Moderata samlingspartiet har i årets partimotion om ökad rättstrygghet anfört: "Makten att stifta lag är enligt regeringsformen förbehållen riksdagen. I verkligheten har emellertid lagarna givits en allt allmännare utformning, vilket lett till att deras innehåll till stor del bestäms av domstolar och myndigheter. Den reella normgivningsmakten måste i högre grad återföras till den lagstiftande församlingen."

En sådan lagstiftningsteknik som regeringen genom detta förslag ställer sig bakom kan av medborgarna uppfattas som nonchalant. Vi menar att det är ett anständighetskrav att riksdagen klargör åtminstone vad som är den huvudsakliga innebörden av en ny lag. Ty om inte riksdagen kan förutse konsekvenserna av en lag den stiftar, hur skall då vanliga medborgare kunna det?

Om lagförslaget genomförs kan det få ingripande följder för den enskilde. Det ospecificerade begreppet "intressegemenskap" i förening med den obefintliga regleringen beträffande existerande hyresavtal kommer att skapa stor rättsosäkerhet.

På grund av det anförda bör propositionen såvitt avser 7 kap. 31 § jordabalken avslås.

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs

att riksdagen avslår propositionen såvitt avser förslag betecknat 7 kap. 31 § jordabalken gällande vissa upplåtelser i andra hand.

Stockholm den 7 februari 1985

PER-OLOF STRINDBERG (m)

ALLAN EKSTRÖM (m)
MARGIT GENNSER (m)
BJÖRN KÖRLOF (m)
SVEN MUNKE (m)
ARNE SVENSSON (m)
INGER WICKZÉN (m)
STEN ANDERSSON (m)
i Malmö

LENNART BLOM (m)
ANITA BRÅKENHIELM (m)
GÖRAN ERICSSON (m)
SVEN SKOGLUND (m)
GUNNEL LILJEGREN (m)
MONA SAINT CYR (m)