

# Motion till riksdagen

1989/90:Bo410

av Ulla-Britt Åbark och Sinikka Bohlin (båda s)

Hyreslagens bestämmelser om reparationer och underhåll

---

## Reparationer skall vara fackmannamässigt utförda

Hyresgäster har i dag rätt att göra egna reparations- eller underhållsarbeten i lägenheten. Enligt lagen skall dessa vara fackmannamässigt utförda. I annat fall riskerar hyresgästen att få betala skadestånd till hyresvärderna.

Någon motsvarande skyldighet att utföra arbetena fackmannamässigt finns inte för hyresvärderna. Detta har lett till att en del hyresvärdar med växlande framgång utför arbeten själva. Om hyresgästen drabbas av undermåliga underhållsarbeten leder det till besvär främst för hyresgästen men också för hyresnämnden som kan bli tvungen att bedöma arbetets utförande och utfärda åtgärdsföreläggande. Även detta blir påfrestande för hyresgästen som åter blir tvungen att upplåta lägenheten för hantverkare.

En bestämmelse bör därför införas om att också de reparations- och underhållsarbeten som utföres av hyresvärderna skall vara fackmannamässigt utförda.

## Underhållsarbeten skall utföras regelbundet

Enligt bruksvärdesystemet skall hyrorna för lägenheter i det privatägda bostadsbeståndet sättas efter hyresläget i de allmännyttiga bostadsföretagen i orten. För att lägenheterna skall vara likvärdiga krävs att underhåll, service och skötsel är likvärdiga. Detta skall givetvis gälla även för utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

En del privata fastighetsägare har dock inga underhållsplaner och låter inte utföra målnings- och tapetseringsarbeten etc. regelbundet. Ibland kan det gå mycket lång tid och många påstötningar från hyresgästen innan arbetena utföres. De nuvarande bestämmelserna om att arbetena skall utföras med "skäligt tidsmellanrum" är alltså inte tillfyllest.

Lagen bör därför kompletteras med en bestämmelse om att underhålls- och reparationsarbeten skall utföras med viss periodicitet. Underhållsintervallen hos de allmännyttiga bostadsföretagen i orten bör kunna vara vägledande för periodiciteten.

## Åtgärdsföreläggande

Mot. 1989/90

Bo410

Hyresnämnd skall kunna förelägga hyresvärd att vidta åtgärd för att avhjälpa även sådan skada eller hinder och men i nyttjanderätten som uppstått redan före hyrestidens början.

Åtgärdsföreläggande och därmed förenat vite skall gälla även mot ny ägare av fastigheten.

Enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken kan hyresnämnden förelägga hyresvärd att avhjälpa skada och hinder och men i nyttjanderätten. Förutsättningen för att åtgärdsföreläggande skall komma ifråga är att hyresgästen inte är ansvarig och att bristen har uppstått under hyrestiden. Föreläggandet kan också förenas med vite.

Har brist uppstått före hyrestiden kan hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad om värden inte vidtar någon åtgärd efter tillsägelse. En sådan ordning är omständlig och osäker för hyresgästen. Först och främst får denna förvissa sig om att bristen är av sådan art att det skall åligga hyresvärden att avhjälpa den. Vidare måste hyresgästen visa att den åtgärd som vidtagits kan accepteras både vad beträffar utförandet och kostnaden för den. I annat fall kan konsekvensen bli att hyresvärden inte blir skyldig att ersätta hyresgästen för utlägg.

I det fall hyresgäst och hyresvärd inte kan enas om de vidtagna åtgärderna får tvisten avgöras av domstol. En sådan process är både tidskrävande och kostsam. En lagändring som innebär att hyresnämnden kan förelägga värden att avhjälpa även brist som uppkommit före hyrestiden medför att förfarandet förenklas betydligt.

Om en hyresvärd som förelagts att avhjälpa brist, överlåter fastigheten, gäller inte föreläggandet mot den nye ägaren även om bristen finns kvar vid övertagandet. Detsamma gäller ett vite som förenats med föreläggandet. Hyresgästen har att inge en ny ansökan om åtgärdsföreläggande till hyresnämnden om den nye värden inte frivilligt avhjälper bristen. Detta innebär att det kan gå lång tid innan bristen avhjälps trots nämndens beslut i frågan.

Det normala vid fastighets överlåtelse är att den nye ägaren övertar den tidigare ägarens rättigheter och skyldigheter. En sådan ordning bör gälla även när det är fråga om åtgärdsföreläggande och därmed förenat vite.

## Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i hyreslagen så att bestämmelserna om att reparationer skall vara fackmannamässigt utförda också omfattar hyresvärden.

Stockholm den 24 januari 1990

*Ulla-Britt Åbark (s)*

*Sinikka Bohlin (s)*