

Motion till riksdagen

1987/88:Bo412

av Lars Werner m. fl. (vpk)

om hyressättning och besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet

Andrahandshyresgästernas svaga rättsliga ställning är ett problem som varit föremål för diskussioner och förslag under en följd av år. Det gäller både frågan om besittningsskyddet och skyddet mot oacceptabelt höga hyror. Andrahandsmarknaden i storstadsområdena är något av en djungel där firmor, skumma bostadshajar och privatpersoner med eller utan bostadsrätter samvetslöst skor sig på människornas bostadsbehov.

Andrahandsuthyrningar till rena ockerhyror blir allt vanligare. Det är inte ovanligt att den som flyttar från hyreslägenhet till eget hus eller bostadsrätt finansierar detta delvis genom att behålla hyreslägenheten och hyra ut den i andra hand. Det är heller inte ovanligt att ägare av bostadsrättslägenheter som inte behöver dem för egen del eller aldrig har bott där själv hyr ut sin lägenhet i andra hand till mycket högt pris.

Bostadsbristen gör det möjligt att utnyttja människor i bostadstrångmål. Det är generellt sett svaga grupper som blir lidande, unga människor, invandrare, låginkomsttagare och inflyttade till storstadsområdena från övriga delar av landet. Då det gäller besittningsskyddet – kvarboenderätten – har vpk vid flera tillfällen föreslagit förbättring i enlighet med vad hyresrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande (SOU 1981:77). Förslaget innebär att andrahandshyresgäst kan få rätt att överta hyresrätten till den bostad han hyr efter tre år. Vi upprepar nu detta förslag.

Förslaget är ändå ganska restriktivt genom att det förutsätter att lägenheten skall ha varit upplåten till samma andrahandshyresgäst. Det innebär exempelvis att den som hela tiden sammanbott i lägenheten med den som har andrahandsavtal och som övertar avtalet från sin sammanboende, där-efter måste bo ytterligare i minst tre år för att få den rätt som vi föreslår. Förslaget bör genomföras snarast.

Ett annat problem beträffande andrahandshyresgästerna som också gäller hyreslagen och som aktualiserats ytterligare under senare tid är bruksvärdesprincipens tillämpning vid andrahandsuthyrningar, dvs. hur hög hyran får vara utan att anses som oskälig. I vissa fall kan en hyresgäst över huvud taget inte enligt hyreslagen få till stånd en prövning av hyresvillkoren (korttidsuthyrning av möblerade rum). Hyresgästen kan också sakna praktiska möjligheter att begära prövning genom att ingen rätt till förlängning finns i avtalet och en hyresprövningsansökan oftast leder till en uppsägning.

Uthyrningen av bostadsrätter sker som regel på villkor att hyresgästen avstår från besittningsskyddet. Detta innebär att hyresgäster till bostadsrätter inte kan påräkna det skydd mot oacceptabelt höga hyror som hyreslagen

ger, om inte den bestämmelse som finns i 65 a § fjärde stycket är tillämplig. I förarbetena till denna paragraf har understrukits betydelsen av att stärka hyresgästens ställning och skydda andrahandshyresgäster, vilka ofta är i en utsatt position.

I en uppmärksammas prövning av denna paragraf har emellertid högsta domstolen, 871223 (mål nr B 628/87) tydligt tolkat lagen så att den inte var tillämplig vid uthyrning av bostadsrätt och då det är fråga om s. k. förstahandsuthyrning. Så som högsta domstolen synes ha tolkat lagen i detta fall blir skyddet för hyresgäster i utsatta lägen praktiskt taget verkningslöst och lägen måste enligt vår mening ändras. Nu finns annars en uppenbar risk för att situationen ytterligare förvärras, att de som är beroende av att hyra i andra hand blir helt rättslösa och tvingas betala skyhöga hyror som aldrig skulle accepteras vid förstahandsuthyrning.

Det är t. ex. stötande att bostadsrättshavare som inte bor i sin bostad kan hyra ut lägenheten och utöver hyran till bostadsrättsföreningen ta ut ersättning för både ränta och amortering på lån för lägenheten. Dessutom kan lägenhetsinnehavaren ta ut stora summor som vinst på uthyrningen och på så sätt öka sin förmögenhet på den svagares bekostnad. Om inte lagen ändras kan kapitalstarka människor skapa sig tillgångar genom att utnyttja rådande bristsituation. Det är ytterst angeläget att snabbt ändra bestämmelserna så att det blir omöjligt att ta ut exempelvis 4 000–5 000 kr./månad i hyra för en lägenhet om 1–2 rum och kök, vilket inte är ovanligt.

När bruksvärdesprincipen kom till var den bärande tanken att motverka kraftiga hyreshöjningar på en marknad som kännetecknades av lägenhetsbrist. Bruksvärdesprincipen kan därför sägas ha karaktären av social skyddslag för hyresgästen.

12 kap. 65 a § jordabalken (hyreslagen) angående bruksvärdesprövning vid uthyrning av bostadslägenhet borde enligt vår mening utan undantag vara tillämplig vid uthyrning av bostadslägenheter i andra hand. Nu har högsta domstolen inte ansett den tillämplig i ett fall gällande uthyrning av bostadsrättslägenhet och vi föreslår därför att lagen snarast ändras så att inget tvivel behöver uppstå om att även sådana hyresgäster kan påräkna det skydd mot oskäligen hyror som hyreslagen i övrigt ger.

Hemställen

Med hänvisning till det anförda föreslås

att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana förändringar av nuvarande lagstiftning gällande andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet att hyresgäster kan skyddas mot oskäligen hyror och erhålla besittningsskydd.

Stockholm i januari 1988

Lars Werner (vpk)

Bertil Måbrink (vpk)

Jörn Svensson (vpk)

Tore Claesson (vpk)

Nils Berndtson (vpk)

Inga Lantz (vpk)