

Motion

1983/84:1527

Anders Andersson och Karl Björzén

Ändrade regler om hyresgästs besittningsskydd när fastighet skall rivas

Enligt hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd (12 kap. 45-46 §§ jordabalken, JB) har den som hyr en bostadslägenhet i princip rätt att bo kvar i lägenheten så länge han vill och få hyresavtalet förlängt även mot värdens vilja. Besittningsskyddet kan dock brytas om hyresvärden visar ett objektivt skäl som väger tyngre än hyresgästens intresse av att bo kvar i lägenheten. I 12 kap. 46 § JB anges de fall där besittningsskyddet bryts och hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet om värden sagt upp det.

Rätt till förlängning av hyresavtal föreligger inte om huset skall rivas och det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (12:46 p.3). Hyresvärden torde därför i regel vara tvungen att erbjuda hyresgästen en acceptabel ersättningslägenhet för att besittningsskyddet skall kunna brytas. Om hyresgästen inte godtar de ersättningslägenheter han erbjuds kan tvisten prövas av hyresnämnden.

Förfarandet vid evakuering

En förutsättning för att en hyresvärd skall kunna evakuera en hyresfastighet i anledning av rivning är att hyresvärden kan visa rivningstillstånd, byggnadslov eller motsvarande eller annan utredning, som styrker att evakueringen är det sista kvarvarande hindret att sätta i gång rivningen.

Om en hyresgäst inte godtar ersättningslägenhet som erbjuds kan hyresvärd säga upp honom till avflyttning.

Uppsägningen måste följa de hyres- och uppsägningstider som finns angivna i hyreskontraktet. Om den formella hyrestiden går ut den 30 september, förlängningstiden är ett år och uppsägningstiden är tre månader måste uppsägning således ske senast den 30 juni. Annars är den ogiltig och hyresförhållandet förlängs ytterligare ett år. Även om uppsägningen följer alla formkrav som anges i hyreslagen och avflyttningsmeddelande delgetts hyresgästen, kan hyresgästen hos hyresnämnden ansöka om förlängning av hyresrätten. Hyresnämndens beslut kan också överklagas till bostadsdomstolen.

För eventuell avhysning av tredskande hyresgäst som vägrar avflytta trots beslut att hyresavtal ej längre föreligger krävs fastighetsdomstolens avhysningsbeslut, som verkställs av kronofogdemyndigheten på ansökan av hyresvärden.

Nybyggandet fördyras av onödig tidsutdräkt

Nybyggnadskostnaderna för bostäder har i dag nått en sådan höjd att hyrorna som behöver tas ut redan passerat den nivå som en normalinkomsttagare orkar med att betala. Det är därför nödvändigt att byggnadskostnader som kan undvikas inte onödigtvis åsamkas byggherren.

Ovan relaterade regler innebär, trots att ett rivningstillstånd föreligger, många gånger onödig tidsutdräkt innan nybyggnad kan komma i gång. Detta medför kapitalkostnader som borde kunna undvikas. Förhållandet kan också vara så att ett rivningstillstånd utfärdas några få dagar efter ordinarie uppsägningstid. Därmed uppkommer ytterligare ett års förlängning av hyresavtalet. Därtill har hyresgästen rätt att besvära sig, vilket kan innebära ytterligare fördröjning av en evakuering. Avhysning av tredskande hyresgäst medför än mer tidsåtgång innan en rivning blir möjlig.

Med tanke på vilka kostnader detta kan innebära i nyproduktionen, liksom att ett byggnadsföretags planering blir synnerligen svår med så långtgående konsekvenser som permittering av byggnadsarbetare, är det nödvändigt att bestämmelserna om besittningsskydd när en hyresfastighet skall rivas blir föremål för revidering.

Normal uppsägningstid om tre månader utan rätt till förlängning, anvisning av ersättningslägenhet samt mindre rigorösa besvärregler torde vara ett tillräckligt rättsskydd för hyresgästen. Därmed skulle en fördyrande faktor i nybyggnadsproduktionen undanröjas.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts beträffande behovet av ändrade regler om besittningsskydd för hyresgäst när fastighet skall rivas.

Stockholm den 25 januari 1984

ANDERS ANDERSSON (m)

KARL BJÖRZÉN (m)