

# Motion till riksdagen

1989/90:Bo416

av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson

(båda s)

Lägenhetsbyten

---

Enligt gällande hyreslagstiftning kan hyresgäst få tillstånd av hyresnämnden att överlåta en lägenhet för att genom byte erhålla en annan bostad. I det fall hyresgästen sedan tidigare fått sin lägenhet genom byte och innehaft den kortare tid än tre år, fordras det synnerliga skäl för att hyresnämnden skall lämna tillstånd till ett lägenhetsbyte. I lagens förarbeten har som exempel på synnerliga skäl angetts, att hyresgästen till följd av dödsfall i familjen eller på grund av annan oförutsedd händelse har önskemål om att få en mindre lägenhet eller avflytta till annan ort.

Med hänsyn till den utveckling som bostadsmarknaden fått är det mycket svårt att få en ny bostad. Det finns därför skäl att ändra reglerna för bytesrätten på så sätt att den s. k. treårsspärren avskaffas. Följande exempel illustrerar att denna spärregel medför orimliga konsekvenser för hyresgästen.

En ensamstående person som bildar familj och har ett klart behov av en större bostad är tvingad att bo kvar intill dess att vederbörande innehaft lägenheten i tre år. Familjen tvingas till denna trångboddhet, trots att det finns möjlighet att genom ett byte med annan som önskar mindre bostad, erhålla en större och därmed också för familjesituationen lämpligare bostad.

Det som borde vara avgörande för huruvida hyresnämnden skall lämna tillstånd till bytet eller ej, är den enskildes intresse av att erhålla annan bostad och då ställt i relation till hyresvärdens skäl för att motsätta sig ett lägenhetsbyte. Det skall inte vara avgörande för hyresnämndens prövning att den aktuella bostaden tidigare erhållits genom byte eller på annat sätt, även om hyresförhållandet haft en varaktighet som understiger tre år.

Det kan inte heller vara rimligt, som fallet är nu, att ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet skall övergå på den tillträdande hyresgästen, även om denne erhållit bostaden genom byte. En lägenhet kan ha haft flera hyresgäster som var och en har erhållit hyresrätten genom byte. För den inflyttande hyresgästen är det praktiskt taget omöjligt att avgöra vilka krav hyresvärderna har på de tidigare hyresgästerna och som enligt nu gällande regler den tillträdande hyresgästen kan bli ansvarig för. Det måste anses vara skäligt att en hyresgästs ansvar gentemot hyresvärderna inte skall kunna omfatta tidigare hyresgästers förpliktelser. Vid lägenhetsbyten borde istället nya hyreskontrakt tecknas.

I de direktiv som chefen för bostadsdepartementet lämnat vad avser en översyn av hyreslagstiftningen har inte den nu relaterade problematiken sär-

skilt angetts. Statsrådet har i och för sig framfört att kommittén, med vissa begränsningar, är oförhindrad att ta upp även andra hyresrättsliga frågor. Det finns trots detta förhållande anledning att begära tilläggsdirektiv i de delar som ovan angetts.

Mot. 1989/90  
Bo416

## Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär att den kommitté som tillsatts för en översyn av hyreslagstiftningen erhåller tilläggsdirektiv av innebörd att lagstiftningen ses över vad gäller lägenhetsbyten i de delar som angetts i motionen.

Stockholm den 25 januari 1990

*Lars-Erik Lövdén (s)*

*Kurt Ove Johansson (s)*