

Nr 71

Utlåtande i anledning av motioner angående uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta och till lagutskott hänvisade motioner, nr 904 i första kammaren av herr *Pettersson, Karl Gustav, m. fl.* och nr 1054 i andra kammaren av fru *Lindberg m. fl.*

I motionerna, som är likalydande, hemställes

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära att de i motionerna påtalade problemen beaktas vid den fortsatta bearbetningen av bostadsrättskommitténs förslag.»

Motionerna

I motionerna anförs att det i icke ringa omfattning förekommer att bostadsrättslägenhet hyrs ut av innehavaren. Anledningen kan vara att denne för viss tid tjänstgör på annan ort, kanske tar utlandsanställning eller liknande. Som regel torde uthyrningen i sådana fall vara begränsad till något eller några år. Från senare tid är emellertid också fall kända, där personer hyrt bostadsrättslägenheter i andra hand under tio år eller mer och därefter tvingats flytta.

Motionärerna hänvisar därefter till att i den hyreslagstiftning, som riksdagen godkände för ett par år sedan, ges också de som på nämnda sätt hyr lägenheter i andra hand ett visst besittningsskydd, vilket dock har sin begränsning gentemot bostadsrättshavaren. Den senare kan, även om lägenheten hyrts ut under mycket lång tid, vägra förlänga hyresförhållandet under åberopande av att han själv ämnar bosätta sig i lägenheten eller önskar sälja den till annan person.

Enligt motionärernas mening finns det anledning att starkt ifrågasätta det rimliga i denna bostadsrättshavarens lagligt grundade möjlighet. Även om hyresgästen har rätt till skäligen rådruum för att skaffa ny bostad framstår det som utmanande att han skall tvingas lämna den andrahandsförhyrda bostaden.

Det borde, anser motionärerna, vara möjligt att fastställa en tidsgräns för andrahandsuthyrningen, innebärande att den som i mer än exempelvis fem år hyrt en bostadsrättslägenhet skall ha rätt att förvärva denna. Generellt bör vidare gälla att hyresgästen, i det fall bostadsrättshavaren förklarar sig ha för avsikt att sälja bostadsrätten, ges lagstadgad förstahandsrätt att för-

Bihang till riksdagens protokoll 1970. 9 saml. 3 avd. Nr 71

värva denna. Sådana möjligheter skulle enligt motionärernas uppfattning medverka till att minska den känsla av otrygghet, som otvivelaktigt måste vara förenad med den aktuella formen av andrahandsuthyrning.

Gällande bestämmelser

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt finns i *lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar* (BRL). Lagen avser att förebygga uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och att trygga de enskilda föreningsmedlemmarnas rättsliga och ekonomiska intressen. Enligt 1 § 1 stycket BRL avses med bostadsrättsförening en ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt.

Bestämmelser om *upplåtelse av bostadsrätt* finns upptagna i 17—22 §§. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske åt föreningsmedlem. Enligt 8 § får medlem i bostadsrättsförening inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. För att säkerställa att bostadsrättsföreningen och övriga bostadsrättshavares intressen blir tillräckligt beaktade har styrelsen dock tillagts rätt att inom vissa gränser pröva om förvärvare skall få utöva bostadsrätten.

Bostadsrätt kan övergå till ny innehavare genom familjerättsligt fång eller överlåtelse. Reglerna om *övergång av bostadsrätt* är upptagna i 23—30 §§. I 23 § fastslås den grundläggande regeln att ny innehavare av bostadsrätt inte får utöva bostadsrätten, om han inte är eller antas till medlem i föreningen. Enligt 25 § får inträde i föreningen inte vägras förvärvare av bostadsrätt, om han uppfyller de villkor för medlemskap som stadgandena kan innehålla och han skäligen bör tas för god såsom medlem. Beträffande familjerättsliga fång finns bestämmelser i 24 § och 26 §. Därest förvärvaren inte antas som medlem är jämlikt 27 § överlåtelsen utan verkan. Detta gäller emellertid inte förvärv som skett på exekutiv auktion. Vid sådant fall är nämligen föreningen berättigad och skyldig att lösa bostadsrätten till dess verkliga värde.

Rätten att *upplåta lägenhet* i andra hand (sublokation) regleras i 45 §. För rätt att upplåta lägenhet åt annan till begagnande (total sublokation) erfordras styrelsens tillstånd, om sublokation sker till någon som icke är medlem. När det gäller att stadigvarande inrymma främmande person i lägenheten (partiell sublokation) är bostadsrättshavaren skyldig att, där inte annorlunda är bestämt i stadgarna, inhämta tillstånd av styrelsen vare sig den främmande är medlem eller ej. Enligt uttalande i motiven har styrelsen vid sin prövning att beakta inte bara föreningens utan även bostadsrättshavarens och samhällets intressen.

Förhållandet mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen regleras i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. 3 kap. behandlar hyra och benämnes i allmänt tal *hyreslagen*. Frågor om hyresgästs rätt till förlängning av hyresavtal behandlas i ett särskilt avsnitt (45—53 §§). I 46 § föreskrivs att hyresgästen har, om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, rätt till förlängning av avtalet. Från rätten till förlängning finns emellertid vissa i stadgandet under särskilda punkter angivna undantag. Sålunda har enligt punkt 6 hyresgästen icke rätt till förlängning av avtalet när detta avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet, som upplåtaren innehar med bostadsrätt, och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och hyresavtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen emellertid utan hinder av vad tidigare sagts rätt till sådan förlängning. Uppstår det tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om förlängning av hyresavtalet åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden senast tre veckor efter det han fått del av meddelandet. Underlåter hyresgästen att göra detta förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet. I sammanhanget bör även observeras att den hyresgästen i 35 § tillagda rätten att genom byte erhålla bostad i annan lägenhet ej gäller, när upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt.

Någon lagstadgad skyldighet för bostadsrättshavaren att vid försäljning av bostadsrätten i första hand hembjuda denna till hyresgästen finns inte. Inte heller finns någon ovillkorlig rätt för hyresgästen att efter en lång hyresperiod få förvärva bostadsrätten.

Ur förarbetena till 1968 års ändringar i hyreslagen

År 1957 tillkallades sakkunniga för att göra en översyn av hyreslagen. Huvudsyftet med utredningsarbetet skulle enligt direktiven vara att i hyreslagen föra in bestämmelser, vilka skulle bereda hyresgästen ett effektivt besittningsskydd även efter hyresregleringens avveckling. De sakkunniga, som antog benämningen *hyreslagkommittén*, avgav den 15 september 1961 betänkandet »Reviderad hyreslag» (SOU 1961:47). I betänkandet anförde kommittén bl. a. att lägenheter i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter bildade en grupp av hyresobjekt som hade det gemensamt att en mera vidsträckt uppsägningsrätt ofta behövdes. Huset eller bostadsrättslägenheten tillkom vanligen för att tjäna som bostad åt ägaren och kunde i allmänhet inte överlåtas utan att en lägenhet kunde friställas för förvärvarens räkning. Kommittén föreslog därför som huvudregel att optionsrätten skulle brytas dels när hyresförhållandet avsåg lägenhet i en- och tvåfamiljshus och ägaren bodde eller ville bo i huset eller behövde disponera lägen-

heten för att kunna överlåta fastigheten, dels när upplåtelsen avsåg lägenhet som upplåtaren innehade med bostadsrätt och bostadsrätthavaren ville flytta in i lägenheten eller behövde disponera denna i och för överlåtelse av bostadsrätten. Denna regel borde dock inte vara undantagslös. Det kunde nämligen inte uteslutas att hyresvärderna utnyttjade sin uppsägningsrätt på ett illojalt sätt. Det kunde exempelvis redan vid upplåtelsen ha stått klart för hyresvärderna att hyresförhållandet skulle behöva upplösas inom kort. Om hyresvärderna förteg detta för hyresgästen, borde han få finna sig i att hyresgästen blev berättigad till nytt hyresavtal. En uppsägning som skett i syfte att hyresvärderna vederlagsfritt skulle kunna tillgodogöra sig kostsamma förbättringar, som han tillåtit hyresgästen att utföra i lägenheten, borde inte heller betaga hyresgästen rätten att få behålla lägenheten. Hyresgästen borde därför, ansåg kommittén, ha rätt till nytt hyresavtal, om hyresvärdens vägran att medge förlängning uppenbarligen stred mot god sed i hyresförhållanden.

Efter remiss avgavs utlåtanden över betänkandet av ett stort antal myndigheter och organisationer.

Genom beslut den 26 april 1963 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla sakkunniga för att i vidgad omfattning utreda hyreslagstiftningen och överväga om inte lagstiftningen på detta område kunde samordnas i en reviderad permanent hyreslag. De sakkunniga, som antog namnet *hyreslagstiftningssakkunniga*, avgav i juni 1966 betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14). När det gällde frågan om rätt till förlängning av hyresavtal anförde de sakkunniga i betänkandet följande beträffande förevarande slag av lägenheter.

Hyresvärdens intresse av att upplösa hyresförhållande beträffande sådan lägenhet som här avses bör i första hand beaktas på så sätt att den som hyr lägenhet i en- och tvåfamiljshus eller lägenhet som uthyraren innehar med bostadsrätt inte skall vara berättigad till förlängning av hyresavtalet, om uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten. Bedömningen bör i regel inte påverkas av frågan om uthyraren har verkligt behov av att disponera lägenheten för egen bostad. Det räcker att lägenheten normalt är att betrakta som bostad för ägaren resp. för bostadsrättsinnehavaren. Hyresgästen måste dock ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Redan härigenom tillgodoses billighetskravet. Vad som är skäligt rådrum måste bedömas med beaktande av den lokala bostadssituationen och hyresgästens behov. Intresseavvägningen mellan parterna bör ske efter en vid skala där dels hyresgästens vetskap om hyresvärdens avsikter, dels bostadssituationen ger utslag. Men riktpunkten bör inte vara, att hyresgästen skall få sitta kvar utan att hyresförhållandet skall upplösas.

Yttranden över betänkandet avgavs efter remiss av ett stort antal myndigheter och organisationer. *Bostadsrättskommittén* ansåg i sitt yttrande att prövningen av besittningsskyddsfrågor beträffande förhyrda bostadsrättslägenheter borde ske med den riktpunkten att hyresgästens besittningsskydd

normalt skulle brytas, när bostadsrättshavaren behövde lägenheten för att själv bo i den eller disponera den för överlåtelse av bostadsrätten. Som regel borde inte bostadsrättshavarens behov av lägenheten prövas, om denne sade upp avtalet för att använda lägenheten för egen del.

HSB ansåg att bostadsrättsförenings intresse av att bostadsrättslägenhet inte uthyrdes i vissa fall borde utgöra grund för att bryta besittningsskyddet. Förbundet syftade på situationer då bostadsrättshavare i strid med bestämmelser i bostadsrättslagen och föreningens stadgar hyrde ut sin lägenhet utan föreningsstyrelsens tillstånd eller då uthyrning av lägenheten fortsatte utöver den av föreningsstyrelsen medgivna tiden. I dessa fall förverkades bostadsrättshavarens nyttjanderätt, om rättelse inte skedde inom skälig tid efter tillsägelse. Om besittningsskyddet inte bröts i dessa fall, kunde den situationen uppstå att hyresgästen visserligen fick sitt hyresavtal med bostadsrättshavaren förlängt men att han vräktes från lägenheten på grund av föreningens avhysningsdom mot bostadsrättshavaren.

I proposition till 1967 års riksdag (1967:141) med bl. a. förslag till ändring i vissa delar av hyreslagen anförde chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, i förevarande hänseende följande.

När det gäller lägenhet i *en- eller tvåfamiljshus* eller lägenhet som uthyran innehar med *bostadsrätt* anser de sakkunniga att hyresgästen inte skall vara berättigad till förlängning av hyresförhållandet, om uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten, men att hyresgästen dock måste ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Jag delar denna uppfattning. Under remissbehandlingen har beträffande bostadsrättslägenheter den situationen uppmärksamrats att fortsatt förhyrning hindras av bestämmelser i bostadsrättslagen eller innehållet i bostadsrättsföreningens stadgar. Även i sådana fall bör som regel besittningsskyddet brytas. Det sagda kan sammanfattas på det sättet att rätt till förlängning inte föreligger om hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

Kungl. Maj:t fann emellertid, när enighet om lagförslaget inte kunde nås i riksdagen, att tiden inte var mogen för den föreslagna reformen. Propositionen blev på grund härav återkallad.

Till 1968 års riksdag framlades efter vissa ändringar, som icke berörde ifrågavarande lägenheter, ånyo proposition (1968:91) med förslag till reviderad hyreslag. Förslaget föranledde i förevarande del inga motioner och kommenterades ej heller i tredje lagutskottets utlåtande (3LU 1968:50).

Bostadsrättskommittén

Den år 1962 tillsatta bostadsrättskommittén har i ett år 1969 avgivet betänkande »Bostadsrätt» (SOU 1969:4) framlagt förslag till ny bostadsrättslag. Förslaget, som icke innehåller några bestämmelser av det slag som mo-

tionärerna yrkat, har remissbehandlats, och arbete på en ny lagstiftning pågår inom justitiedepartementet. Enligt vad utskottet erfarit kan proposition i ämnet beräknas bli avlämnad till riksdagen under våren 1971.

Enkel fråga

Vid 1969 års riksdag ställde fru Lindberg en fråga till inrikesministern om denne uppmärksammat den besvärliga situation de personer kan hamna i som i andra hand hyr en bostadsrättslägenhet, när de av bostadsrätts-havaren blir uppsagda till omedelbar avflyttning, och vilka åtgärder han ville vidta med anledning härav.

Frågan besvarades den 30 oktober 1969 av chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, som anförde bl. a. följande.

Hyreslagens bestämmelser är tillämpliga vid uthyrning av bostadsrättslägenheter. Detta gäller även de besittningsskyddsbestämmelser som infördes genom den nya hyreslagen. Bestämmelserna bygger dock på den uppfattningen att det är ofrånkomligt att liksom i fråga om en- och tvåfamiljshus betrakta bostadsrättslägenheter på ett något annat sätt än hyreslägenheter i allmänhet. En avvägning mellan bostadsrättshavarens och hyresgästens intressen måste ske från andra utgångspunkter än vid vanliga hyresupp-låtelser. En bostadsrättslägenhet förvärvas nämligen vanligtvis för att tjäna som bostad åt bostadsrättshavaren. Vid tillkomsten av den nya hyreslagen uttalades att om bostadsrättshavaren har för avsikt att själv bosätta sig i lägenheten hyresgästen inte skall vara berättigad till förlängning av hyresförhållandet, men att hyresgästen dock måste ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Detta uttalande godtogs av riksdagen.

Vid bedömandet av vad som skall anses utgöra skäligt rådrum måste hänsyn tas till såväl den lokala bostadssituationen som hyresgästens behov. Givetvis har det betydelse om och under hur lång tid hyresgästen känt till bostadsrättshavarens önskemål att själv få disponera lägenheten. I svårare bostadsmarknadslägen måste givetvis hyresgästens rätt till förlängning vara ganska vidsträckt. I vissa situationer kan det finnas anledning att ta särskild hänsyn till hyresgästens situation. Jag tänker på fall när någon köper en bostadsrättslägenhet som är uthyrd.

I detta sammanhang anser jag det lämpligt att något beröra en annan fråga angående uthyrning av bostadsrättslägenheter, som på senaste tiden väckt uppmärksamhet genom artiklar i dagspressen. Det uppges sålunda ha förekommit flera fall där vanliga hyreshus förvärvats av bostadsrättsföreningar och bostadsrätt upplåtits till lägenheter som redan varit uthyrda av den tidigare hyresvärden. Denna situation skiljer sig klart från den som jag har behandlat förut. Här har hyresgästen ett kontrakt med fastighetsägaren och hyresgästens situation ändras inte av att en bostadsrättsförening blir ägare till huset. Hyresgästen behåller därför besittningsskyddet i full utsträckning.

Av det sagda framgår att frågan om besittningsskyddet för den som hyr bostadsrättslägenhet har beaktats i den nya hyreslagstiftningen.

Utskottet

Hyreslagens bestämmelser är tillämpliga även vid uthyrning av bostadsrättslägenhet. Besittningen av sådan lägenhet åtnjuter dock icke samma skydd som besittningen av hyreslägenhet i allmänhet. Enligt 46 § punkt 6 hyreslagen har sålunda den som förhyr bostadsrättslägenhet ej rätt till förlängning av hyresavtalet om upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Denna bestämmelse bygger på den uppfattningen att det är ofrånkomligt att liksom i fråga om en- och tvåfamiljshus betrakta bostadsrättslägenheter på ett något annat sätt än hyreslägenheter i allmänhet. En bostadsrättslägenhet förvärvas nämligen vanligtvis för att tjäna som bostad åt bostadsrättshavaren. Såsom framgår av redogörelsen ovan uttalades också vid tillkomsten av hyreslagen att hyresgästen inte skall vara berättigad till förlängning av hyresförhållandet, om bostadsrättshavaren har för avsikt att själv bosätta sig i lägenheten, men att hyresgästen dock måste ges skäligt rådrum att skaffa en annan bostad.

I motionerna hänvisas till att bostadsrättshavaren kan, även om lägenheten hyrts ut under mycket lång tid, vägra förlänga hyresavtalet under åberopande av att han själv ämnar bosätta sig i lägenheten eller önskar sälja den till annan person. Enligt motionärernas mening finns det anledning att starkt ifrågasätta det rimliga i denna bostadsrättshavarens lagligt grundade möjlighet. Det borde, anser motionärerna, vara möjligt att fastställa en tidsgräns för uthyrning av bostadsrättslägenhet, innebärande att den som i mer än exempelvis fem år hyrt en sådan lägenhet skall ha rätt att förvärva denna. Vidare bör enligt motionärerna hyresgäst få lagstadgad förstahandsrätt att förvärva bostadsrättslägenhet, om bostadsrättshavaren förklarat sig ha för avsikt att sälja bostadsrätten. Motionärerna yrkar att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skall begära att de här framlagda förslagen beaktas vid den inom justitiedepartementet pågående bearbetningen av bostadsrättskommitténs förslag till ny bostadsrättslag.

Uppkommer tvist mellan bostadsrättshavare och hyresgäst om förlängning av hyresavtalet skall hyresnämnd såsom framgår av den föregående redogörelsen pröva om upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Enligt vad utskottet erfarit visar praxis från hyresnämnderna att dessa vid nämnda prövning fordrat mycket starka skäl från upplåtarens sida för att underlåta att förlänga ett hyresförhållande som varat under lång tid. Vidare synes hyresnämnderna ha tagit särskild hänsyn till hyresgästens situation om lägenheten redan var uthyrd till hyresgästen, när bostadsrättshavaren köpte denna. I vissa fall har en skälig avvägning mellan upplåtarens och hyresgästens intressen lett till att vederbörande hyresnämnd förlängt hyresavtalet men avkortat i avtalet angivna uppsägnings- och förlängningstider. När upplåtarens intresse att förfoga över lägenheten varit sådant att hyresnämnden icke funnit sig kunna

förlänga avtalet har i regel hyresgästen lämnats ett ordentligt tilltaget råderum att skaffa annan bostad. Den tillämpning som den år 1968 antagna bestämmelsen i 46 § punkt 6 hyreslagen sålunda fått visar enligt utskottets mening att besittningsskyddet för den som hyr bostadsrättslägenhet måste anses fullt tillräckligt. Med hänsyn härtill anser utskottet att det för närvarande inte föreligger någon anledning att överväga ett införande av tvångsbestämmelser av det ingripande slag som motionärerna föreslagit. Motionerna bör därför icke vinna bifall.

Utskottet hemställer

att motionerna I: 904 och II: 1054 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 5 november 1970

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Svante Kristiansson (s), Åkesson (fp)*, Ebbe Ohlsson (m), Erik Jansson (s) och Berglund (s);

från a n d r a kammaren: herrar Grebäck (cp), Ekström (s)*, Hedén (m), fröken Anderson (s), herrar Hammarberg (s), Olsson i Timrå (s)*, Josefson i Arrie (cp) och Sellgren (fp).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.