

Nr 1082

Av herr Svenning m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 141, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.

(Lika lydande med motion nr 875 i Första kammaren)

Enligt 45 § i förslag till ny hyreslag stadgas undantag från hyresgästens besittningsskydd i det fall att hyresvärden och hyresgästen i särskilt upp- rättad handling överenskommit att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning. Om överenskommelsen träffats innan hyresförhållan- det varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den god- känts av hyresnämnden.

Frågan om denna rätt att avtala bort besittningsskyddet har utförligt be- handlats av hyreslagstiftningssakkunniga, som fann att en sådan möjlighet »måste omges med mycket noggranna skyddsbestämmelser för att hindra missbruk och 'olyckor'».

De sakkunniga fann att även med olika skyddsregler »är det dock svårt att hindra att en möjlighet att fritt avtala om besittningsskyddets avståen- de kan leda till att man från skyddet undantar hyresavtal som rätteligen borde vara bibehållna vid skyddet». De sakkunniga exemplifierade sina far- hågor och åberopade vad lagberedningen uttalat i frågan.

Det står uppenbarligen icke i överensstämmelse med den nya lagstift- ningens syfte att en icke obetydlig del av hyresmarknaden kan komma att omfattas av avtal på vilka besittningsskyddets regler icke blir tillämpliga.

I nu föreliggande förslag till ny hyreslag har emellertid hyreslagstiftnings- sakkunnigas anvisningar för restriktiva tillämpningsbestämmelser avvisats och möjligheter givits att fritt avtala om ett avstående från besittnings- skyddet, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd samt eljest om avtalet godkänts av hyresnämnden.

Detta innebär att fastighetsägare vid nyuthyrningar kan uppställa som villkor att hyresgäst avstår från besittningsskyddet. Visserligen skall ett avtal härom underställas hyresnämnden, men det kan icke antagas att denna underkänner en överenskommelse om vilken parterna är ense. Godtages ej avtalet, torde hyresgästen gå miste om den erbjudna lägenheten. Framför allt på birstorterna kan det därför befaras att de föreslagna reglerna leder till att ett stort antal hyresförhållanden icke omfattas av besittningsskyddet.

Rätten att fritt avtala om avstående från besittningsskydd sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader kan uppenbarligen leda till missbruk. Hyresgäster framför allt i de högre åldersgrupperna har icke alltid möjligheter att bedöma rättsverkningarna av handlingar som förelägges dem av fastighetsägaren och kan av okunnighet komma att avtala bort besittningsskyddet. I andra situationer kan fastighetsägaren uppställa ett avstående från besittningsskyddet som villkor för uppfyllandet av något hyresgästens önskemål, exempelvis om reparation.

Vi finner det sålunda i hög grad betänkligt att undantag från besittningsskyddet ges en så vidsträckt tillämpning och att besittningsskyddet uttunnas.

Åberopande de av oss redovisade synpunkterna får vi därför ansluta oss till vad hyreslagstiftningssakkunniga enhälligt haft att anföra i saken.

Med stöd av ovanstående hemställas,

att riksdagen måtte besluta om följande lydelse av 45 § femte stycket:

Har hyresvärden och hyresgästen, sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, i särskilt upprättad handling överenskommit att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande endast om den godkänns av hyresnämnden.

Stockholm den 17 oktober 1967

Eric Svenning (s)

Villiam Björk (s)

Hugo Bengtsson (s)

Einar Henningsson (s)