



Avstående från besittningsskydd

Sammanfattning

I detta betänkande behandlas regeringens förslag i proposition 2005/06:13 Avstående från besittningsskydd jämte en motion som väckts med anledning av propositionen.

Regeringens förslag innebär att kravet på att avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande tas bort för vissa slag av upplåtelser.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2006.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionen. Utskottet tillstyrker alltså propositionen.

Till betänkandet har fogats två reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	5
Ärendet och dess beredning.....	5
Utskottets överväganden.....	6
Avstående från besittningsskydd.....	6
Bostadslägenheter.....	6
Bakgrund.....	6
Avstående från besittningsskydd genom direktverkande överenskommelse.....	7
Tidsgränsen för överenskommelsen.....	8
Tidpunkten för besittningsskyddets inträde vid andrahandsupplåtelse m.m.....	9
Lokaler.....	10
Regeringens lagförslag i övrigt.....	10
Reservationer.....	12
1. Tidsgränsen för överenskommelsen – bostäder, punkt 2 (v).....	12
2. Tidpunkten för besittningsskyddets inträde vid andrahandsupplåtelse – bostäder, punkt 3 (v).....	13
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	16
Propositionen.....	16
Följdmotion.....	16
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	17

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Avstående från besittningsskydd – bostäder**

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken, och
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2005/06:13 i denna del.

2. **Tidsgränsen för överenskommelsen – bostäder**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2005/06:13 i denna del och avslår motion 2005/06:Bo1 yrkande 1.

Reservation 1 (v)

3. **Tidpunkten för besittningsskyddets inträde vid andrahandsupplåtelse – bostäder**

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo1 yrkande 2.

Reservation 2 (v)

4. **Avstående från besittningsskydd – lokaler**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2005/06:13 i denna del.

5. **Regeringens lagförslag i övrigt**

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken, och
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i denna del, enligt bilaga 2, i den mån lagförslagen inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Därmed bifaller riksdagen proposition 2005/06:13 i denna del.

Stockholm den 17 november 2005

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Maria Öberg (s), Carl-Axel Roslund (m), Gunnar Sandberg (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Ewa Thalén Finné (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Mariann Ytterberg (s) och Pia Nilsson (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

1997 års hyreslagstiftningsutredning lämnade år 1999 delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15). Betänkandet innehåller förslag till ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Bland annat föreslås att kravet på att avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande skall tas bort för vissa slag av upplåtelser. Betänkandet har remissbehandlats (dnr Ju1999/1174/L1).

Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorgan (BAHS) ingav år 2002 promemorian Avstående från besittningsskydd till Justitiedepartementet (dnr Ju2002/4840/L1). I promemorian föreslås – i huvudsak i enlighet med Hyreslagstiftningsutredningens förslag – att kravet på att hyresnämnden skall godkänna avtal om avstående från besittningsskydd skall tas bort för vissa upplåtelser. Enligt förslaget skall det vid övriga slag av upplåtelser inte vara möjligt att avtala bort besittningsskyddet. Hyresgästens besittningsskydd skall i stället kunna prövas enbart i efterhand vid en eventuell tvist om förlängning av hyresförhållandet. Förslaget har remissbehandlats.

Regeringen beslutade den 15 september 2005 att överlämna proposition 2005/06:13 Avstående från besittningsskydd till riksdagen. Promemorians lagförslag och en förteckning över remissinstanserna återfinns i bilagor i propositionen. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Justitiedepartementet (dnr Ju2002/4840/L1).

Regeringen har inhämtat Lagrådets yttrande över de lagförslag som arbetats fram. Lagrådets yttrande finns återgivet i propositionen.

Utskottets överväganden

Avstående från besittningsskydd

Utskottet förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag om att kravet på att avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande skall tas bort för vissa slag av upplåtelser samt avslå ett delvis motstående motionsförslag.

Jämför reservation 1 (v).

Riksdagen bör vidare avslå ett motionsförslag om att ett andra-handshyresavtal avseende en bostadslägenhet skall förenas med besittningsskydd redan efter sex månader. *Jämför reservation 2 (v).*

Bostadslägenheter

Bakgrund

Ett s.k. direkt besittningsskydd gäller för de flesta hyresgäster. Det innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärden säger upp avtalet att upphöra vid hyrestidens utgång. Förlängningsrätten har dock inskränkts på två sätt; dels saknas det i vissa hyresförhållanden helt förlängningsrätt (45 § första stycket hyreslagen), dels får förlängningsrätten i vissa situationer vika med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet (46 §).

En hyresvärd och en hyresgäst kan i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresavtalet inte skall vara förenat med något besittningsskydd. En sådan överenskommelse måste godkännas av hyresnämnden för att gälla. Överenskommelsen gäller dock utan godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Särskilda regler skyddar en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten (45 § tredje stycket hyreslagen).

Följden av att det finns en giltig överenskommelse om avstående från besittningsskydd är att hyreslagens bestämmelser om rätt till förlängning av hyresavtalet inte gäller för hyresförhållandet. Detta innebär att hyresförhållandet upphör när hyrestiden går till ända – i vissa fall under förutsättning att uppsägning har skett – och att någon prövning av frågan om rätt till förlängning av hyresavtalet inte kan ske vid hyresnämnden.

Lagen anger inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd. I förarbetena till bestämmelsen i 45 § anförs dock följande (prop. 1968:91 Bihang

A s. 89 f.). ”Det torde inte vara nödvändigt att i lagen närmare ange förutsättningarna för att sådant godkännande skall få ges. Det ligger i sakens natur att prövningen skall inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Som en riktpunkt kan anges att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas, om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet.”

Hyresnämnderna har framställt ett formulär för avstående från besittningsskydd. I formuläret finns förtryckt en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. I överenskommelsen anges att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden begär att avtalet skall upphöra att gälla och anger någon av följande orsaker.

- Uthyrning av hyreslägenhet i andra hand: Uthyraren skall åter bosätta sig i lägenheten sedan uthyrningen har varat längre än två år i följd.
- Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand: Uthyraren skall åter bosätta sig i lägenheten eller sälja bostadsrätten sedan uthyrningen har varat längre än två år i följd.
- Uthyrning av hyreslägenhet inför rivning/ombyggnad: Hyreslägenheten är belägen i ett hus som skall rivs eller byggas om.
- Uthyrning av en- eller tvåfamiljshus: Uthyraren skall bosätta sig i huset eller sälja det.

Parterna har möjlighet att i formuläret själva formulera villkoren för ett avstående från besittningsskydd.

I den i formuläret förtryckta överenskommelsen anges att den gäller endast tre år från tillträdesdagen.

Om hyresvärden och hyresgästen har angett något av de i formuläret angivna förhållandena, godkänns överenskommelsen regelmässigt av hyresnämnden. Även överenskommelser som parterna själva har utformat brukar i vissa fall godkännas. Det gäller exempelvis överenskommelser om att rätt till förlängning saknas därför att lägenheten skall används som s.k. försökslägenhet eller som studentbostad.

Hyresnämnden kan endast godkänna eller avslå en ansökan om godkännande av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Nämnden kan alltså inte göra tillägg eller justeringar i överenskommelsen. Hyresnämndens beslut får inte överklagas.

Avstående från besittningsskydd genom direktverkande överenskommelse

Regeringen föreslår att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd inte skall behöva godkännas av hyresnämnden, om innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning när – i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet – hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset. Motsvarande skall gälla, om –

i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand – hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta den.

Enligt förslaget skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställa formulär till de överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden.

Enligt regeringens bedömning skall möjligheten att avtala bort besittningsskydd på grund av att huset skall rivas eller genomgå en större ombyggnad vara kvar och även fortsättningsvis kräva hyresnämndens godkännande.

Regeringens förslag i denna del har inte mött invändning i någon motion och bör enligt utskottets mening genomföras av de skäl regeringen redovisat i propositionen. Utskottet föreslår således att riksdagen med bifall till propositionen antar regeringens lagförslag i denna del; såvitt avser lydelsen av 12 kap. 45 a § jordabalken i allt utom vad avser följande ord i paragrafens första stycke 2: "Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds".

Tidsgränsen för överenskommelsen

Enligt regeringens förslag måste en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som är avsedd att gälla i mer än fyra år från det att hyresförhållandet inleddes alltid godkännas av hyresnämnden för att överenskommelsen skall få vara gällande.

I motion 2005/06:Bo1 (v) yrkande 1 förespråkas såsom motionen får förstås följande. Rådande praxis i fråga om tidsgränser för överenskommelser om besittningsskyddsavståenden skall bilda utgångspunkt för de nya reglerna. Detta innebär enligt motionärerna att – vid andrahandsuthyrning och uthyrning i en- och tvåfamiljshus – den längsta möjliga tiden för ett giltigt avstående från besittningsskydd utan godkännande av hyresnämnden skall bestämmas till tre år. Godkännande av hyresnämnden för längre tid än som gäller enligt nuvarande praxis, alltså utöver tre år vid andrahandsuthyrning och uthyrning i en- och tvåfamiljshus skall ske mycket restriktivt. Motsvarande bör gälla i rivnings- och ombyggnadsfallen i fråga om tid över fem år.

Som framgår av motionen godkänns enligt hyresnämndernas nuvarande praxis vid andrahandsuthyrningar överenskommelser som gäller i högst tre år. Om huset skall rivas eller genomgå större ombyggnad, godkänns överenskommelser som gäller i högst fem år.

Om en hyresgäst hyr ut lägenhet på grund av studier eller arbete på annan ort, kan han eller hon ha behov av att kunna avtala bort andrahandshyresgästens besittningsskydd under längre tid än tre år. Enligt regeringens mening bör därför överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte har godkänts av hyresnämnden och som avser lägenheter som upplåts i andra hand få gälla under fyra år från det att hyresförhållandet

inleds. Samma tid bör gälla när besittningsskyddet avtalas bort vid uthyrning av en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus. I enstaka fall kan det finnas behov av besittningsskyddsavståenden som gäller under längre tid än fyra år, t.ex. inför studier på annan ort. Regeringens förslag hindrar inte att det träffas avtal om det. Det är emellertid enligt den bedömning som regeringen gör rimligt att ett sådant avtal alltid godkänns av hyresnämnden.

Utskottet delar regeringens uppfattning om den tidsgräns som skall gälla. Motionsförslaget i denna fråga bör alltså inte genomföras. Det finns enligt utskottets mening inte tillräcklig anledning att gå motionärerna till mötes vad gäller den mer restriktiva hållning de önskar se beträffande hyresnämndernas godkännanden av dem underställda överenskommelser om avståenden från besittningsskydd. Motionen i denna del bör således inte läggas till grund för ett tillkännagivande till regeringen. Utskottet tillstyrker därför med bifall till propositionen och avslag på motionen regeringens lagförslag i denna del.

Tidpunkten för besittningsskyddets inträde vid andrahandsupplåtelse m.m.

Enligt regeringens bedömning bör det inte införas några särskilda regler om besittningsskydd för lägenheter för s.k. kategoriboenden, dvs. lägenheter som tillhandahålls personer med särskilda behov, t.ex. studerande. Det bör inte heller införas något besittningsskydd för upplåtelser i andra hand som är avsedda att upphöra innan hyresförhållandet har varat längre än två år i följd.

Enligt förslaget i motion 2005/06:Bo1 (v) yrkande 2 skall den som hyr en lägenhet i andra hand erhålla besittningsskydd efter sex månader.

Den som hyr en lägenhet i andra hand saknar besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Sedan hyresförhållandet har varat i två år, blir avtalet förenat med besittningsskydd. I den för propositionen grundläggande promemorian hade föreslagits att en andrahandshyresgäst skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet.

Promemorförslaget har kritiserats av flera remissinstanser. Bland annat har Göteborgs kommun framhållit att förslaget leder till att kommunens möjlighet att erbjuda olika slag av försöksboenden, t.ex. för psykiskt sjuka och missbrukare, försämrats, eftersom fastighetsägare kan antas bli mindre benägna att hyra ut lägenheter till kommunen om möjligheten att snabbt avhysa en störande andrahandshyresgäst försämrats. Liknande synpunkter har Malmö kommun och SABO framfört.

Rätten till förlängning av hyresavtal vid kortvariga andrahandsuthyrningar slopades år 1993. Det anfördes då att det normalt finns en påtaglig skillnad mellan förstahandsupplåtelser och kortvariga andrahandsupplåtelser. Vid en kortvarig upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet är parterna typiskt sett inställda på att uthyrningen är

av tillfällig natur. Det anfördes också att hyresnämnderna regelmässigt godkänner avstående från besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelse och att en prövning enligt förlängningsreglerna i de flesta fall utmynnar i att hyresförhållandet upplöses. En prövning av besittningsskyddet, oavsett om den sker på förhand eller i efterhand, utfaller sålunda normalt till hyresvärdens fördel. Det ansågs mot denna bakgrund att en prövning av hyresnämnden enligt förlängningsreglerna inte var särskilt meningsfull och att hyresgästernas förlängningsrätt vid kortvariga andrahandsupplåtelse därför kunde upphävas (prop. 1992/93:115 s. 27 f.).

Enligt regeringens mening har de skäl som återopades i det nämnda lagstiftningsärendet alltjämt giltighet. Till detta kommer att den nuvarande ordningen ger kommunerna bättre möjligheter att erbjuda olika slag av försöksboenden. Utskottet delar regeringens uppfattning. Ett införande av besittningsskydd i enlighet med promemoriaförslaget kan dessutom antas leda till att antalet förlängningstvister ökar. Detta är inte önskvärt. Utskottet delar regeringens uppfattning om att promemorianas förslag inte bör genomföras. Mot denna bakgrund bör enligt utskottets mening inte heller motionsförslaget genomföras.

Utskottets förslår således att riksdagen avslår motionen.

Lokaler

Avstående från besittningsskydd genom direktverkande överenskommelse

Regeringen föreslår att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd inte skall behöva godkännas av hyresnämnden, om innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd när – i fråga om samtliga slag av lokaler – hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller – i fråga om lokal som upplåts i andra hand – hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra. Om överenskommelsen är avsedd att gälla i mer än fem år från det att hyresförhållandet inleddes, skall dock hyresnämnden alltid lämna sitt godkännande. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall fastställa formulär till de överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden.

Regeringens lagförslag har inte mött invändning i någon motion och bör enligt utskottets mening antas på de av regeringen i propositionen anförda skälen. Propositionen tillstyrks således i denna del.

Regeringens lagförslag i övrigt

De nya reglerna föreslås av regeringen träda i kraft den 1 januari 2006. Överenskommelser som har ingåtts före ikraftträdandet skall dock behandlas enligt äldre bestämmelser.

Utskottet föreslår att riksdagen i fråga om ikraftträdande och övergångsbestämmelser antar regeringens lagförslag. Utskottet föreslår också att riksdagen antar regeringens lagförslag i övrigt i den mån de inte omfattas av utskottets förslag ovan.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Tidsgränsen för överenskommelsen – bostäder, punkt 2 (v) av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 45 a § första stycket 2 i denna del med den ändringen att ”högst fyra år” ersätts med ”högst tre år” samt tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo1 yrkande 1 och bifaller delvis proposition 2005/06:13 i denna del.

Ställningstagande

Regeringen föreslår att den tid som en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden får avse en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds. Gällande praxis från nämnderna är dock att man godkänner överenskommelser i fråga om andrahandsupplåtelser som sträcker sig högst tre år framåt. Det kan erinras om att enligt gällande regelsystem ett godkännande från hyresnämnden inte behöver inhämtas när det är fråga om en andrahandsupplåtelse om högst två år eftersom andrahandshyresgästen inte har något besittningsskydd de två första åren. Om huset skall byggas om eller rivas godkänns enligt praxis överenskommelser som gäller i högst fem år.

Regeringen menar att en hyresgäst som avser att studera eller arbeta på annan ort kan ha behov av att avtala bort en andrahandshyresgästs besittningsskydd för längre tid än tre år. Det bör noteras att man i detta resonemang utgår från den praxis som i dag tillämpas av hyresnämnden beträffande överenskommelser om avstående från besittningsskydd och inte från de två år som gäller för besittningsskyddets inträde.

Vi menar att man skall utgå från gällande praxis när det närmare innehållet i de ny reglerna om avstående från besittningsskydd utformas. Detta eftersom det främsta syftet med de nya reglerna är att avlasta hyresnämnderna. Vår utgångspunkt innebär i praktiken inte någon skillnad för vare sig första- eller andrahandshyresgästen. Det är viktigt ur andrahandshyresgästens synvinkel att hans eller hennes ställning inte försämras. Vi lägger

därför fram ett förslag som innebär att regeringens lagförslag skall antas men med den förändringen att direktverkande överenskommelser om avstående från besittningsskydd skall få träffas för en tid om högst tre år. Vårt ändringsförslag omfattar även avståenden som avser uthyrning i en- och tvåfamiljshus eftersom hyresgästens ställning i allt väsentligt liknar den som en andrahandshyresgäst har.

Den som vill ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som skall avse mer än tre år måste därför även fortsättningsvis inhämta godkännande av hyresnämnden för att överenskommelsen skall bli giltig.

Vi vill alltså inte generellt försämra förhållandena ytterligare för de som i dag är hänvisade till andrahandsmarknaden samtidigt som vi vill behålla individuella möjligheter till längre avståenden.

Vi menar vidare att det av regelverket vad gäller de nu behandlade fallen tydligt måste framgå att godkännanden av hyresnämnden avseende överenskommelser om avstående från besittningsskydd utöver de tre år som förordas av oss måste ges mycket restriktivt. Konsekvensenligt bör motsvarande gälla för hyresnämndens godkännande av överenskommelser i rivnings- och ombyggnadsfallen utöver de fem år som regelmässigt beviljas. De lagändringar som erfordras i dessa hänseenden bör utarbetas genom Regeringskansliets försorg. Regeringen bör återkomma till riksdagen med de lagförslag som tas fram.

Vi föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag i denna del med den ändringen att "högst fyra år" ersätts med "högst tre år" samt tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo1 (v) yrkande 1 och bifaller delvis proposition 2005/06:13 i denna del.

2. Tidpunkten för besittningsskyddets inträde vid andrahandsupplåtelse – bostäder, punkt 3 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo1 yrkande 2.

Ställningstagande

Den som hyr en lägenhet i andra hand saknar besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat två år i följd. Först därefter blir avtalet förenat med besittningsskydd. I den till grund för propositionen liggande promemorian har föreslagits att en andrahandshyresgäst skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet. Vi

tycker att intentionerna i promemorian är riktiga men har samtidigt förståelse för de synpunkter som kommit in från flera av remissinstanserna. Vi håller dock inte med regeringen om att man helt skall avvisa promemorians förslag.

I takt med att allt fler får svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden växer den sekundära bostadsmarknaden, och då också den del där socialtjänsten erbjuder hemlösa bostäder med andrahandskontrakt. Det gäller gruppboende eller kategoriboende där de boende hyr rum eller lägenheter av socialtjänsten, träningslägenheter som är avsedda att vara ett led i en boendekarriär med normalisering som mål och sociala kontrakt (försöks- eller övergångslägenheter) där den boende hyr bostad i andra hand på särskilda villkor av kommunen eller socialtjänsten.

Kommunerna organiserar ofta sin sekundära bostadsmarknad som en s.k. boendetrappa där syftet uppges vara att klienter hos socialtjänsten som står utan bostad skulle kunna ”träna i eget boende” och gradvis avancera för att någon gång i framtiden erhålla en bostad med eget kontrakt. Verkligheten ser dock annorlunda ut.

Socialtjänsten ikläder sig genom andrahandsuthyrning den motstridiga rollen som både hjälpare och hyresvärd. För att minimera uppsägningstiden hyrs bostaden formellt ut under mycket korta perioder (en till två veckor) vilket understryker bostadens tillfälliga karaktär och försvarar klientens integration och normalisering. Andrahandsupplåtelsen kombineras vanligtvis med specialvillkor som innebär betydande begränsningar i hyresgästens möjligheter att disponera och förfoga över lägenheten – det är fråga om långtgående tillsyn och kontroll. Dessa villkor går långt utöver dem som gäller för övriga, ”vanliga” hyresgäster och är inte så sällan integritetskränkande, i vissa fall t.o.m. olagliga (se SOU 2001:95, SOU 2004:3).

Det finns dock alternativ till det svenska systemet. Här kan hänvisas till tyska exempel (från Hannover) där personer med långvarig hemlöshet erbjuds en fast bostad och där stöd från socialtjänst/frivilligorganisationer förmedlades som ett varaktigt erbjudande, inte som ett villkor för att få tillgång till bostaden. Det har där visat sig att många lyckas behålla sina vanliga, fasta förstahandskontrakt samtidigt som deras behov av stöd minskar successivt.

När andrahandskontraktet görs till norm för bostadslösa är syftet med denna upplåtelseform förfelat. Lagstiftningen utgår från att den som hyr ut en lägenhet i andra hand tillfälligt upplåter sin privata bostad och inte därmed bör riskera att förlora lägenheten, men på den ”sociala” bostadsmarknaden har andrahandskontraktet konstruerats enbart för att begränsa den boendes rättigheter. Det är därför nödvändigt att se över besittningsskyddet för innehavare av andrahandskontrakt så att det utformas olika beroende på vem som hyr ut och vad syftet med uthyrningen är. En anpassning måste ske för att gynna de grupper av hyresgäster som har någon form av sociala kontrakt. Dessa hyresgäster bör dessutom ges en reell möjlighet att

komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Detta kan t.ex. ske genom att göra det möjligt att omvandla andrahandskontrakt till förstahandskontrakt. Vi har lagt motionsförslag med denna innebörd och återkommer i annat sammanhang till dessa frågor.

I detta lagstiftningsärende föreslår vi mot den givna bakgrunden att det i hyreslagen markeras att ett andrahandsboende utan besittningsskydd skall vara kortvarigt. Vi föreslår därför att den som hyr en lägenhet i andra hand skall erhålla besittningsskydd efter sex månader. Genom förslaget minskar utrymmet för att en andrahandshyresgäst genom en uppsägning utsätts för godtycke och att oskäligen uppsägningar äger rum.

Regeringen bör utarbeta det av oss förordade lagförslaget.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo1 (v) yrkande 2.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2005/06:13 Avstående från besittningsskydd:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken, och
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Följdmotion

2005/06:Bo1 av Owe Hellberg och Sten Lundström (båda v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att rådande praxis om tre respektive fem år vad gäller tiden för avstående av besittningsskyddet utan godkännande från hyresnämnderna, även i fortsättningen skall gälla som regel.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att den som hyr en lägenhet i andra hand skall ha besittningsskydd efter 6 månader.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 45, 56 och 70 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 45 a §, av
 följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.45 §²

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, *eller*

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, *eller*

5. *annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.*

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyres-

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2002:29.

rätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

45 a §

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, eller

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

56 §³

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57–60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57–60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden. *Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att bestämmelserna i 57–60 §§ inte skall gälla, om*

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller

2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2.

70 §⁴

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

³ Senaste lydelse 1984:694.

⁴ Senaste lydelse 1998:146.

2. Om överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket och 56 § andra stycket i paragrafernas äldre lydelse har ingåtts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
 4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
 4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
 5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
 6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,
 7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
 8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2003:32.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. För sådana överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2006 och som har ingåtts före ikraftträdandet, gäller 4 § i sin äldre lydelse.