



Handläggare: Lars Mattsson  
Fastighetsförvaltningen  
Administrativa enheten  
Tel: 508 262 48  
lars.mattsson@gfk.stockholm.se

2002-10-03

Dnr 02-001-2648

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Avstående från besittningsskydd  
Remiss över promemoria**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden besvarar Justitiedepartementets remiss med kontorets utlåtande.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

**SAMMANFATTNING**

Stockholms stad har inbjudits att lämna synpunkter till Justitiedepartementet angående en promemoria med förslag att avskaffa hyresnämndernas befattning med ärenden om avstående från besittningsskydd. Kontoret tillstyrker de delar i förslaget som avser typfall av avståenden men förordar att nuvarande ordning fortsätter att gälla för övriga situationer. Kontoret föreslår att nämnden besvarar Justitiedepartementets remiss med kontorets utlåtande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stockholms stad har inbjudits att lämna synpunkter till Justitiedepartementet angående en promemoria med förslag att avskaffa hyresnämndernas befattning med ärenden om avstående från besittningsskydd. Promemoria har upprättats av chefen för Hyresnämnden i Stockholm efter samråd med Justitiedepartementet. Ledamöterna i hyresnämndernas samarbetsorgan BAHS ställer sig bakom förslagen.

Staden har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter. Gatu- och fastighetsnämnden skall senast den 1 november 2002 lämna sina synpunkter till gatu- och fastighetsroteln.

### Analys

Enligt nuvarande regler ska hyresnämnderna godkänna överenskommelser mellan hyresvärdar och hyresgäster om avstående av besittningsskydd. Dessa ärenden utgör en mycket stor andel av hyresnämndernas avgöranden. Som exempel kan nämnas att hyresnämnderna under 2001 avgjorde cirka 13.000 ärenden. Det är enkla ärenden som till största delen utgörs av typsituationer. Typsituationerna finns idag uppräknade i den av hyresnämnderna utarbetade blanketten för avstående av besittningsskydd. För *bostäder* anges där typsituationerna andrahandsuthyrning och rivning/ombyggnad. För *lokaler* anges typsituationerna rivning/ombyggnad, hyresvärdens eget behov av lokalen samt andrahandsuthyrning.

Förslaget i promemorian innebär att överenskommelser om avstående från besittningsskydd inte längre skall godkännas av hyresnämnden. I stället ska hyresvärd och hyresgäst själva träffa avtal om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd i ett antal av lagstiftaren uppräknade typsituationer. Dessa typsituationer överensstämmer med de som idag finns på hyresnämndernas blankett och som angetts ovan. Den föreslagna uppräknningen i lagtexten avses att vara uttömmande. Avståendetiden maximeras till fem år. Avtalet skall upprättas vid sidan av hyresavtalet i en särskild handling.

Vid sidan av de i blanketten uppräknade typsituationer förekommer även avståndeavtal i andra situationer som parterna idag får ange under rubriken "annan situation". När det gäller *bostäder* kan detta röra exempelvis uthyrning av försökslägenheter, flyktningbostäder, "särskilda boendeformer" inom kommunen, personer som har rätt till "vård och omsorg" enligt socialtjänstlagen, studentbostäder.

För dessa situationer föreslås i promemorian att parterna kan reglera begränsningar i besittningsskyddet direkt i hyresavtalet. Villkoren i hyresavtalet kan sen komma att prövas som en förlängningstvist enligt en ny punkt 9 i 12 kap 46 § jordabalken (JB). Innebörden är att hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet bryts om hyresavtalet avser lägenhet som upplåtits till exempelvis studerande, de som är i behov av vård av omsorg m.fl. om lägenheten skall lämnas enligt avtalet och det inte är oskäligt mot hyresgästen att avtalet upphör. De fall som inte räknas upp i

den nya punkt 9 föreslås ska fångas upp av samma paragrafs p 10. Hyresnämnden har även där att göra en skälighetsbedömning.

För *lokaler* förekommer det också andra situationer än de i blanketten uppräknade typsituationerna. Även för lokaler är det tänkt att de mer udda situationer kan regleras i hyresavtalet. Detta bör dock enligt promemorian endast avse kortare avtal och exempelvis hyresobjekt såsom lager och förrådsutrymmen. Ersättningsrätten får sen bedömas vid prövning om uppsägningen enligt 12 kap 57 § JB är obefogad eller ej.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Förslaget i promemorian torde inte leda till sämre rättsäkerhet för hyresgäster. De vanliga typsituationerna regleras i lagtexten och övriga situationer kan komma under hyresnämndens prövning i form av förlängningstvister enligt 12 kap 46 JB för bostadshyresgäster och 12 kap 57 § JB för lokalhyresgäster.

För hyresvärden kan dock förslaget enligt kontorets mening medföra en försämring. Med nuvarande ordning kan en hyresvärd - som erhållit ett godkännande från hyresnämnden - vara säker på att en bostadshyresgäst kommer att avflytta vid en viss tidpunkt utan krav på förlängning eller att en lokalhyresgäst flyttar utan krav på ersättning. Med den föreslagna ordningen kommer hyresvärden sväva i ovisshet ändra fram till uppsägningen prövas av hyresnämnden. Något som kan riskera att hyresvärdar tvekar inför mer "osäkra" uthyrningar.

Dessa synpunkter gör sig även gällande när kommunen hyr ut lokaler till verksamheter som kommunen upphandlat enligt lagen (1992:1520) om offentlig upphandling (LOU). Kommunen måste vara förvissad om att upphandlad entreprenör flyttar när entreprenadkontraktet löper ut och en ny upphandlad entreprenör kan ta över verksamheten och driva den vidare i samma fastighet. Genom den föreslagna ändringen kan kommunen inte vara säker på att den upphandlade entreprenören flyttar vid entreprenadkontraktets utgång. Detta kan få negativa konsekvenser på följsamheten mot LOU samt verka hämmande på marknaden. Kommunen kan vidare få ökade kostnader på grund av hyrestvister och försenade verksamhetsövergångar.

Mot denna bakgrund anser kontoret att rätten att få en överenskommelse prövad av hyresnämnden innan ett hyresavtal skall ingås bör kvarstå i de fall som inte utgörs av de i promemorian uppräknade typsituationerna. Som det anges på sidan 14 i promemorian skulle även denna typ av reglering innebära att antalet godkännandebeskrivningar skulle komma att nedbringas till en mycket låg nivå.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att hyresvärden ges en valrätt huruvida han vill begära nämndens godkännande av ett besittningsavstående eller reglera detta i hyresavtalet och sen ha möjlighet att göra villkoren gällande i en förlängningstvist. Denna lösning innebär dock en slags dubbelreglering som kan skapa otydlighet.

5

Vad gäller LOU-fallet finns det naturligtvis även en möjlighet ange att denna situation också skrivs in lagen. Detta skulle dock ge en begränsning för kommunala driftentreprenader till fem år. En negativ konsekvens som inte kan accepteras.

Mot denna bakgrund tillstyrker kontoret förslaget att slopa kravet på att hyresnämnden skall godkänna typsituationer av överenskommelser om avstående av besittningsskydd. Kontoret anser dock att nuvarande ordning bör finnas kvar i de fall som inte anges i lag. Således bör det krävas hyresnämndens godkännande i övriga situationer.

**SLUT**