

Nr 7

Lagutskottets betänkande i anledning av motion angående besittningsskyddet enligt hyreslagen.

Motionsyrkandet

I motionen 1971: 653 av herrar *Engström* och *Hallgren* hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t hemställer om sådan utformning av 46 § i hyreslagen att besittningsskyddet efter tre års anställning blir ovillkorligt.

Gällande rätt

Den 1 januari 1969 trädde ny hyreslagstiftning i kraft. Alla de viktiga bestämmelserna återfinns i 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Kapitlet benämns i allmänt tal *hyreslagen*. De nya reglerna ersätter det hittills gällande 3 kap. i lagen som i huvudsak fått sin lydelse genom lagstiftning 1939. Dessa regler hade emellertid till stor del varit satta ur spel genom den hyresreglering som gällt sedan 1942.

Vid sidan av den år 1968 antagna hyreslagen gäller t. v. även 1942 års *hyresregleringslag*. För bostadslägenheter gäller dock den nya hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser. Dessa ger bostadshyresgästen ett direkt besittningsskydd, varmed avses att hyresgästen har rätt att få hyresförhållandet förlängt. Detta skydd kan enligt den nya lagen brytas endast i vissa i 45 och 46 §§ angivna situationer, då hyresgästen får vika. Besittningsskyddet kan inte sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. Om hyresvärden fordrar höjd hyra för att gå med på en förlängning av hyresavtalet, kan den begärda hyrans skälighet prövas av hyresnämnd. På orter med påtaglig bostadsbrist kan dessutom den s. k. förstagångshyran underkastas hyresnämnds prövning.

Besittningsskyddsreglerna utgår som normalfall från att det är hyresvärden som sagt upp hyresavtalet. Om hyresgästen själv sagt upp avtalet till upphörande, kan han inte återopa besittningsskydd. Även vid uppsägning som kommer från hyresgästsidan kan emellertid förlängning av hyresavtalet komma i fråga. Medhyresgäst kan nämligen enligt 47 § ha rätt till förlängning. Detsamma gäller hyresgästs make.

I bostadshyresgästs besittningsskydd görs två slags inskränkningar, nämligen dels generella begränsningar, dels sådana som i det enskilda fallet bryter ett besittningsskydd som hyresgästen annars har. De gene-

rella begränsningarna anges i 45 § hyreslagen och innebär att besittningsskyddsbestämmelserna inte skall tillämpas om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd eller i sådana fall då lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. Besittningsskyddet gäller ej heller då hyresförhållandet upphör på grund av att hyresrätten är förverkad.

I 46 § upptas en katalog av omständigheter som i det särskilda fallet föranleder att besittningsskydd inte föreligger. I förevarande sammanhang är av intresse punkterna 7 och 8 som behandlar hyresförhållanden som beror av anställning. Punkt 7 avser lägenhet som oundgängligen behövs för tjänstens rätta fullgörande. Till sådana tjänster hör a) anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng, b) anställning inom lantbruket, c) anställning för skötsel och tillsyn av fastighet och d) annan anställning om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare. I samtliga fall bryts besittningsskyddet genom att anställningen upphör. Arbetstagaren har sålunda inte rätt till förlängning av hyresförhållandet, oavsett om det är arbetsgivaren eller arbetstagaren som bragt anställningen att upphöra. Beträffande de anställningar som avses med a, b och c förutsätts inte någon prövning huruvida det är nödvändigt för arbetsgivare att förfoga över lägenheten efter anställningens upphörande. I fråga om anställning som avses med d måste däremot arbetsgivaren visa att det är nödvändigt för honom att anställningens innehavare också bor i lägenheten. I motiven nämns tjänster som har övervägande övervaknings- eller vaktkaraktär. Hyresavtalet måste sägas upp enligt vanliga regler. Det är sålunda inte tillräckligt att anställningsavtalet blivit uppsagt eller upphör utan uppsägning.

Medan i punkt 7 har upptagits i stort sett klara fall då besittningsskyddet bryts, avser punkt 8 sådana fall då en närmare *intresseavvägning* behövs i det enskilda *fallet*. Här är framför allt fråga om bostäder som industrin och handeln tillhandahåller sina anställda. Vid utformandet av bestämmelserna har som grund legat principen att arbetstagaren här så långt möjligt bör vara tillförsäkrad ett lika starkt skydd som andra hyresgäster. Å andra sidan är det ett samhällligt intresse att industriernas försörjning med arbetskraft underlättas. Vid den behövliga avvägningen har större hänsyn ansetts böra tas till hyresgästens intresse, när hyresförhållandet varat en längre tid. Mot bakgrund härav har stadgandet utformats så att hyresgäst, vars anställning upphört, har rätt till förlängning av avtalet utom när »det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet».

Bestämmelsen i punkt 8 innebär att, om anställningen upphör innan

tidsgränsen passrats, arbetsgivaren skall äga upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausul. Vissa förutsättningar måste dock vara uppfyllda. För det första måste hyresvärden ha sakliga skäl för sitt anspråk. Enligt motiven bör dock inte ställas för starka krav på bevisningen i detta avseende. För det andra får avtalet inte hävas om det är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. (Något sådant villkor gäller däremot inte enligt punkt 7.) Om hyresförhållandet varat så lång tid att tidsgränsen överskridits, när hyresvärden vill skilja hyresgästen från lägenheten under återopande av avflyttningsklausulen, är presumptionen för att hyresförhållandet skall förlängas. Presumptionen får brytas endast om hyresvärden styrker, att det skulle vara till allvarlig olägenhet för företaget om lägenheten inte får disponeras för annan arbetstagarare. Även här krävs dessutom, att hyresförhållandets upphörande inte är obilligt mot arbetstagaren.

I sammanhanget må anmärkas att, även om hyreslagens besittningsskyddsregler är tvingande, kan enligt 68 § tillämpligheten av hyreslagen begränsas genom kollektivavtal. Kollektivavtal om villkor för bostadsupplåtelse har emellertid ansetts böra få träffas endast av avtalsparter som har tillräcklig erfarenhet på området. På arbetstagersidan skall avtalet därför ha slutits eller godkänts av huvudorganisation. Några regler om att arbetsgiversidan skall vara företrädd på särskilt sätt har inte ansetts behövliga.

Uppkommer tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om förlängning av hyresavtalet, i annat fall än i det sistnämnda, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har möjlighet att senast tre veckor efter det han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Om hyresgästen underlåter att inom nämnda tid hänskjuta tvisten till nämnden, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet. I fråga om hyrestvist angående hyresförhållande som regleras genom kollektivavtal är arbetsdomstolen ensam behörig domstol.

Bostad i anslutning till anställning

På hyresmarknaden förekommer i betydande utsträckning att bostäder upplåts åt anställda på villkor att hyresförhållandet skall upphöra om anställningen upphör. När en bostadsupplåtelse på detta sätt är beroende av ett anställningsförhållande, brukar man tala om ett kopplat avtal. Bestämmelsen om att hyresförhållandet upphör när anställningen upphör benämns ofta avflyttningsklausul. När det gäller att bestämma verkan av en avflyttningsklausul har man att skilja på två kategorier av bostadsupplåtelser. Den ena kännetecknas av att upplåtelsen utgör endast ett moment i ett rent tjänsteavtal. Upplåtelsen föll före den nya

hyreslagen helt utanför hyreslagstiftningen, och besittningsskydd förelåg endast i den utsträckning som följde av tjänsteavtalet. Lägenheter som upplåtits på nu angivna villkor benämns vanligen tjänstebostäder. I hyreslagen omfattas de, såsom ovan nämnts, av bestämmelserna i 46 § punkt 7. Den andra kategorin av bostadsupplåtelser grundas på avtal som helt eller delvis är att anse som hyresavtal. Besittningsskyddet är i dessa fall beroende av en intresseavvägning mellan parterna. Vid denna prövning torde avflyttningsklausulen tillmätas stor betydelse. Bostäder av denna karaktär kallas vanligen för personalhyresbostäder (punkt 8 i 46 § hyreslagen).

Förarbetena till hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser

Till grund för den år 1968 antagna nya hyreslagen låg *hyreslagskommitténs* betänkande *Reviderad hyreslag* (SOU 1961: 47) och *hyreslagstiftningssakkunnigas* betänkande *Ny hyreslagstiftning* (SOU 1966: 14).

De sakkunniga föreslog att även tjänstebostadsupplåtelse skulle föras in under hyreslagen. De föreslog vidare ökat besittningsskydd för arbetstagaren/hyresgästen samt införande av en allmän tidsgräns för giltigheten av avflyttningsklausuler.

De sakkunnigas förslag vilade på den grundinställningen att besittningsskyddet i ej obetydlig mån borde kunna stärkas utan att arbetsgivarens berättigade intressen åsidosattes. Tanken att hindra varje tillämpning av avflyttningsklausuler avvisades bestämt. Skälet var framför allt att arbetsgivaren ej sällan behövde ha anställda boende i vissa bostäder för att deras arbetsuppgifter skall kunna fullgöras på rätt sätt samt att arbetsgivaren i vissa fall hade ett berättigat önskemål att kunna underlätta anskaffningen av arbetskraft genom att erbjuda goda bostäder åt de anställda. Å andra sidan underströks vikten av att arbetstagaren inte obehörigen hindrades i friheten att byta anställning, och de sakkunniga betonade att det i synnerhet i vissa situationer kunde vara obilligt mot arbetstagaren att göra en avflyttningsklausul gällande. En avvägning måste alltså ske mellan arbetsgivarens intresse av att kunna upplåta lägenheten åt annan när anställningen upphört och arbetstagarens intresse av att få bo kvar i lägenheten. Från denna grundläggande princip om att en intresseavvägning skulle ske även när bostadsupplåtelsen grundades på ett avtal med kopplingsklausul gjorde de sakkunniga två undantag.

Det första undantaget avsåg bostäder av sådan beskaffenhet att de oundgängligen måste bebos av den anställde för att arbetsuppgifterna skall kunna fullgöras på rätt sätt. Hit hörde enligt de sakkunnigas mening bl. a. bostad som upplåtits i anslutning till tjänst som i allmän verksamhet var förenad med bostadstvång eller tjänst som var av övervägande övervaknings- eller vaktkaraktär eller tjänst inom lantbruket

eller som fastighetsskötare. Beträffande sådana bostäder borde en avflyttningsklausul kunna tillämpas på det sättet att arbetsgivaren fick tillgång till lägenheten med tillräcklig säkerhet och i tillräckligt god tid för att tjänsten utan men för verksamheten skulle kunna övertas av efterträdaren. Förslaget innehöll en regel som hade denna innebörd.

Det andra undantaget — som gällde andra kopplade avtal än sådana som åsyftades med det första undantaget — hängde samman med de sakkunnigas uppfattning att verkan av en avflyttningsklausul borde minska allteftersom tiden gick. Arbetsgivarens erbjudande av bostad till en arbetssökande borde inte kunna utnyttjas av arbetstagaren för att komma över en bostad utan allvarlig avsikt att vara kvar i arbetet. Ett sådant förfaringsätt borde hindras genom att arbetsgivaren tilläts upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausulen. Sedan anställnings- och hyresförhållandet varat längre tid torde benägenheten att byta bostad och arbete minska. Arbetsgivarens behov av att kunna göra avflyttningsklausulen gällande minskades i samma mån. De sakkunniga föreslog med hänsyn härtill att en tidsgräns om tre år skulle vara bestämmande för avflyttningsklausulens verkan vid intresseavvägningen i ett besittningsskyddsärende. En förlängning av treårstiden skulle kunna medges av en medlingsnämnd om särskilda skäl förelåg.

När det gäller den närmare innebörden av den föreslagna treårsregeln var det inte helt klart vad de sakkunniga åsyftade. I de sakkunnigas förslag till lagtext hade emellertid treårsregeln utformats på ett sätt som gav visst stöd för tolkningen att en avflyttningsklausul skulle ha viss verkan även efter treårstidens utgång och att den dessförinnan skulle vara absolut hinder mot förlängning av hyresavtalet. I 78 § andra stycket utformades treårsregeln nämligen på det sättet att om uppsägning till avflyttning skedde senare än tre år från upplåtelsen fick skyldighet för hyresgästen att avflytta inte grundas enbart på det förhållandet att tjänsten upphört. De sakkunnigas uttalanden tyder emellertid på att det inte varit avsikten att stadgandet skulle tolkas så snävt.

Under *remissbehandlingen* restes i allmänhet inga invändningar mot tanken att besittningsskyddet borde stärkas även på denna sektor av bostadsmarknaden. Förslaget att en avvägning som regel alltid borde ske mellan de motstående intressena godtogs av nästan alla remissinstanser. Ett betydande antal remissinstanser avstyrkte emellertid den föreslagna treårsregeln, t. ex. *hyresrådet*, *kommerskollegium*, *Landstingsförbundet* och *KF. Näringslivets byggnadsdelegation* ansåg att någon tidsgräns inte borde gälla. Det enda rimliga syntes delegationen vara att anställningstidens längd fick ingå som en faktor i den allmänna avvägningen av parternas intressen. Enligt delegationens mening skulle många för landets ekonomi betydelsefulla företag få betydande svårigheter att fortsätta sin verksamhet om den föreslagna regleringen genomfördes.

Industriens bostadsförening utvecklade utförligt vilken betydelse det hade för vissa industriföretag att ha tillgång till ett eget bostadsbestånd när det gällde möjligheten att få arbetskraft. Föreningen anförde bl. a.

Att äga och förvalta bostäder är en ekonomisk belastning för bruksföretagen, som därmed får sämre konkurrenskraft i förhållande till företag, som inte behöver engagera sig i bostadsfrågan. Orsaken till att ett flertal av bruksföretagen f. n. och såvitt vi kan se ännu under överskådlig tid framåt inte kan avveckla det egna bostadsinnehavet är att företagens bostadsbestånd är av livsviktig betydelse för möjligheten att er hålla arbetskraft. Detta gäller i alldeles särskild grad det stora antal företag, som ligger inom influensområdet av en större ort med ett differentierat utbud på attraktiva arbetstillfällen.

Företagens bostadsinnehav och den fria dispositionsrätten till de egna bostäderna utgör så länge bostadsbristen inte avvecklats på de större orterna en nödvändig förutsättning för att produktionen skall kunna upprätthållas inom industrien. Dessa företag fungerar dessutom som en sluss för den arbetskraft, som med arbetsmarknadsmyndigheternas hjälp önskar flytta från orter med arbetslöshet till arbetsplatser, där det finns gott om arbete. Dessa företags bostadsbestånd, oftast äldre bostäder med relativt låg hyra, används i många fall som övergångsbostäder för den nyinflyttade arbetskraften. Avflyttningsklausulerna i hyreskontrakten i företagens bostäder gör det möjligt för företagen att få bostäder lediga för nyinflyttade och ökar alltså rörligheten mellan orter med undersysselsättning och sådana med goda arbetsmöjligheter. Om avflyttningsklausulens giltighet gjordes tidsbegränsad, skulle företagens äldre bostäder med säkerhet inom mycket kort tid komma att i stor utsträckning bebos av utomstående, som arbetade inom den större orten men bodde kvar i den relativt billiga lägenhet man erhållit hos företaget.

En stor del av dessa företags bostadsbestånd utgörs vidare av moderna villor eller rad- och kedjehus för specialutbildade arbetare och kvalificerade tjänstemän, alltså en kategori som det råder stor efterfrågan på. Det vore orimligt om dessa ofta attraktiva bostäder i en särpräglad bostadsmiljö inte finge fritt disponeras av företagen för de anställda. Konsekvensen av en tidsbegränsad avflyttningsklausul för denna bostadskategori skulle ju kunna bli att företagen fungerade som hyresvärdar för kvalificerad personal, som arbetade inom konkurrerande industrier, men själva inte kunde nyanställa sådan personal av brist på bostäder. Även de bostäder av hotelltyp — i allmänhet rum med bad och kokvrå eller kokskåp — för yngre ogifta tjänstemän och specialarbetare, som många företag uppfört under de senaste åren, skulle komma i farozonen. Denna arbetskraft är av naturliga skäl mycket rörlig och måste ofta ersättas. Förutsättningen härför är givetvis att de som slutar anställningen hos företaget även lämnar sina bostäder i företagens ungarbostäder.

LO ansåg att en avflyttningsklausul inte borde få gälla under längre tid än två år och att möjlighet till förlängning av denna frist inte fick föreligga. Också TCO och hovrätten för Nedre Norrland ansåg att någon förlängning inte borde få ske.

I propositionen 1968: 91 med förslag till ny hyreslagstiftning förklarade *departementschefen* att han biträdde de sakkunnigas uppfattning att besittningsskyddet för hyresgäster som erhållit bostad i samband med anställning borde stärkas. Så långt det gick borde en hyresgäst som fått lägenheten upplåten till sig av arbetsgivaren vara tillförsäkrad ett lika starkt besittningsskydd som andra hyresgäster. *Departementschefen* anförde vidare.

Man kan emellertid inte bortse från att arbetsgivaren i många fall har ett betydande intresse av att kunna upplösa hyresförhållandet när anställningen upphört för att i stället kunna tillhandahålla lägenheten åt annan. Det sagda gäller naturligtvis framför allt när lägenheten måste bebos av viss anställd för arbetsuppgiftens behöriga fullgörande. Även i andra fall finns dock ett sådant intresse. Industrierna har ej sällan investerat betydande kapital på fastighetsmarknaden i syfte att kunna tillförsäkra sig behövlig arbetskraft genom att erbjuda de arbetssökande goda bostäder. Det är också ett samhällligt intresse att industriernas försörjning med arbetskraft underlättas. Behovet från arbetsgivarsidan av att disponera över ett eget lägenhetsbestånd hänger samman med att bostadsbrist råder på många orter. Därav torde dock inte den slutsatsen kunna dras att de kopplade avtalen har ett berättigande bara under en övergångstid. Även om man kan förmoda att användningen av kopplade avtal kommer att minska betydligt när bättre balans uppnås på bostadsmarknaden, är det enligt min mening realistiskt att utgå från att på vissa håll behovet att knyta avflyttningsklausuler till bostadsupplåtelse åt anställda kommer att kvarstå under avsevärd tid framöver.

Departementschefen fann de anförda synpunkterna leda till att en avvägning måste ske mellan den enskildes behov av trygghet i besittningen av hemmet och arbetsgivarens behov av att disponera lägenheten för annan anställd. *Departementschefen* anslöt sig till principen att vid denna avvägning större hänsyn borde tas till hyresgästens anspråk på kvarboenderätt om hyresförhållandet varat under längre tid. Han kunde emellertid inte dela den i flera remissyttranden framförda uppfattningen att tidsbegränsningen av en avflyttningsklausuls verkan skulle vara överflödigt och att det skulle räcka med att vid intresseavvägningen ta hänsyn till hyresförhållandets längd. En tidsgräns borde alltså fastställas. Om hyresförhållandet varat så länge att tidsgränsen överskridits, borde hyresgästen vara tillförsäkrad ett starkare besittningsskydd än dessförinnan. Intresseavvägningen före och efter tidsgränsen fann *departementschefen* böra i huvudsak utfalla på följande sätt.

Om anställningen upphör innan tidsgränsen passerats bör arbetsgivar-hyresvärden normalt äga upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausulen. Vissa förutsättningar bör dock vara uppfyllda. För det första måste krävas att hyresvärden har sakligt skäl för sitt anspråk på att få disponera över lägenheten. Häri ligger att han måste göra antagligt att lägenheten behövs för annan som är anställd eller som skall anställas vid företaget. Ett sådant behov kan förelig-

ga även på den differentierade hyresmarknaden, nämligen när det med fog kan påstås att ett erbjudande om upplåtelse av lägenheten till arbetssökande utgör ett argument av betydelse från rekryteringssynpunkt. Det bör inte ställas alltför starka krav på bevisningen i detta avseende. En svår fråga är vilken vikt som skall fästas vid bakgrunden till att anställningen upphört. Jag anser emellertid att denna synpunkt inte bör tillmätas alltför stort utrymme. Om arbetsgivaren skilt arbetstagaren från anställningen under omständigheter som medför att åtgärden ter sig otillbörlig, bör arbetsgivaren inte få upplösa hyresförhållandet. Den närmare avvägningen på denna punkt torde få överlämnas åt rättstillämpningen. Även innan tidsgränsen passerats bör viss hänsyn tas till hur länge hyresförhållandet varat. En uppsägning från anställningen som uppenbarligen gjorts enbart i syfte att hindra att hyresgästen kommer i åtnjutande av det väsentligt starkare besittningsskyddet sedan tidsgränsen passerats bör inte få åberopas till stöd för att upplösa hyresförhållandet.

Det nu anförda bör i lagen uttryckas så att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresförhållandet, om detta beror av anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (46 § första stycket 8).

Om hyresförhållandet varat så lång tid att tidsgränsen överskridits när hyresvärden vill skilja hyresgästen från lägenheten under åberopande av avflyttningsklausulen, bör presumtionen vara den att hyresförhållandet skall förlängas. Presumtionen bör brytas endast om hyresvärden styrker att det skulle vara till allvarligt men för företaget om lägenheten inte fick disponeras för annan arbetstagare. Ett sådant läge torde normalt inte förekomma annat än på orter där hyresmarknaden har en särskild struktur. Det kan därvid antingen vara så att bostadsbeståndet på orten till väsentlig del är företagsägt och att därför företaget måste få disponera över lägenheterna för att över huvud taget få arbetskraft eller också på det sättet att orten ligger i anslutning till någon tätort där andra arbetstillfällen erbjuds och omsättningen av arbetskraft därför är stor och risken betydande för att hyresgästen lämnar sin anställning men önskar bo kvar i en lägenhet som arbetsgivaren tillhandahållit i en av honom ägd fastighet.

Departementschefen framhöll avslutningsvis att det fanns anledning räkna med att det i praxis relativt snart kom att bli klarlagt vilka orter som hade sådan struktur på bostadsmarknaden att en avflyttningsklausul borde ha verkan även efter det att tidsgränsen passerats. Det var också möjligt att intresseorganisationerna på bostads- och arbetsmarknaden kunde komma att träffa överenskommelser som blev vägledande i frågan. Departementschefen förklarade vidare att skäl otvivelaktigt kunde anföras för att den av de sakkunniga föreslagna tiden tre år var något för lång men att han dock stannat för att godta de sakkunnigas förslag i denna del.

I två i anledning av nämnda proposition väckta *motioner* (I: 890 och II: 1145) yrkades att 46 § punkt 8 hyreslagen skulle ändras så att vid hyresförhållanden som varat längre än tre år rätt till förlängning inte

skulle föreligga för hyresgästen om hyresvärden styrkte sitt behov av att upplösa hyresförhållandet för att disponera lägenheten för annan arbetstagare. Till stöd för yrkandet anfördes bl. a. att det på bruksorter var nödvändigt för företagen att få disponera bostäder i deras ägo när hyresgästen slutade sin anställning, oavsett hur lång tid hyresförhållandet varat.

Tredje lagutskottet förklarade i sitt av riksdagen godkända, enhälliga utlåtande (3LU 1968: 50) att motionärernas önskemål i betydande utsträckning blivit tillgodosedda genom propositionsförslaget. Utskottet anförde vidare.

Förslaget får sålunda anses öppna möjligheter att i tillräcklig grad beakta de speciella förhållanden som råder på bruksorter med övervägande företagsägt bostadsbestånd. Hyresvärdens intresse att få disponera lägenheten för annan arbetstagares räkning bör i regel komma vägskalet att väga över till hans fördel, om hyresmarknaden har sådan struktur. Det ändringsförslag som motionärerna framlagt har emellertid inte begränsats till någon särskild typ av hyresmarknad och är därför enligt utskottets mening ägnat att alltför mycket urholka det skydd som propositionen avser att ge hyresgästen sedan hyresförhållandet varat längre tid. De uppsägningar som det blir fråga om i dylika fall torde mestadels motiveras av sådana omständigheter som nämns i motionsyrkandet, nämligen att hyresvärden behöver lägenheten för annan anställd. Utrymmet för att låta anställd som slutat sin anställning behålla lägenheten synes därför vid genomförande av motionsförslaget inte bli särdeles stort.

På de anförda skälen avstyrkte utskottet motionerna. Utskottet uppehöll sig emellertid ytterligare något vid frågan om tillämpningen av den särskilda regeln för hyresförhållanden som varat längre än tre år och anförde följande.

Enligt departementschefens uttalanden skulle som redan nämnts ett läge, där hyresgäst kan skiljas från lägenheten med stöd av denna regel, normalt inte förekomma annat än på orter, där hyresmarknaden har särskild struktur, varmed torde avses bl. a. bruksorter. Det förefaller dock utskottet tveksamt om ett så begränsat tillämpningsområde är motiverat. Arbetsgivaren synes sålunda även i vissa andra fall kunna ha ett berättigat intresse av att kunna skilja hyresgästen från lägenheten då anställningen upphör även om hyresförhållandet varat längre tid. Utskottet syftar här bl. a. på personalbostäder, ibland inom inhägnat område, i direkt anslutning till sjukhus, internatskolor, turistanläggningar, hotell och liknande institutioner. De särskilda bestämmelserna om lägenheter, vilka oundgängligen behövs för tjänstens rätta fullgörande, torde här i regel inte vara tillämpliga. Har hyresförhållandet varat kortare tid än tre år, torde vederbörande i allmänhet likväl kunna skiljas från lägenheten då anställningen upphör, men problemet accentueras då längre tid gått. För att upplösa hyresförhållandet fordras då synnerliga skäl. Enligt utskottets mening bör utrymme för tillämpning av regeln finnas i fråga om sådana personalbostäder, även om de är belägna på orter med en differentierad hyresmarknad. I många fall skulle det kun-

na vara direkt olämpligt att låta andra än anställda bebo dylika bostäder. Liknande situationer kan tänkas förekomma i andra sammanhang.

I sammanhanget bör anmärkas att riksdagen den 10 december 1970 (3LU 1970: 80, rskr. 443) antagit förslag till ny jordabalk (SFS 1970: 994), som skall träda i kraft den 1 januari 1972. Bestämmelserna i 46 § hyreslagen har införts oförändrade i jordabalken i 12 kap. 46 §.

Motionen

Till stöd för motionsyrkandet anförs att kopplingen arbete—bostad är särskilt besvärande i orter med differentierat näringsliv och då särskilt för dem som är anställda i privat tjänst. Enligt motionärerna visar otaliga exempel att enskilda industrier uppträder långt mera hänsynslöst vid slutad anställning än vad t. ex. kommunerna gör i de fall man kopplat bostaden till viss anställning.

Motionärerna framhåller att efter den nya hyreslagens ikraftträdande skulle huvudprincipen vara att hyresgästen/arbetstagaren skulle ha sin boenderätt säkrad. Enligt motionärerna har man från denna utgångspunkt också tolkat lagstiftningen på det sättet, att efter tre år i tjänstebostad skulle obetingad rätt till fullt besittningsskydd föreligga. Motionärerna anför vidare.

Vid tillämpningen av lagen har emellertid domstolarna i hög grad tolkat formuleringen »synnerliga skäl» i paragraf 46 hyreslagen så, att man främst tagit hänsyn till företagets behov av anställda. Företagets behov av arbetskraft torde alltid vara stort i goda konjunkturner. En sådan tolkning av lagen blir en särskild hjälp åt företagen och ett hinder för den enskilde att fritt söka arbete. Bindningen till tjänstebostad i orter med starkt differentierat näringsliv blir en särskild hjälp åt arbetsköparna — detta i särdeles hög grad vid företag med stort tjänstebostadsbestånd, då möjlighet ges att binda den anställde vid anställningen i stället för att föra en sådan personalpolitik, att man på ett framgångsrikt sätt kan konkurrera om arbetskraften. Även om tolkningen av nämnda formulering i paragraf 46 inte alltid utfaller till företagets förmån, kvarstår hela tiden hos de anställda tvekan om man efter tre års anställning vågar inlåta sig på byte av arbetsplats. På grund av en tolkning av omnämnt slag av ifrågavarande lagbestämmelse kan något tillförlitligt råd icke påräknas från vare sig hyresgästorganisationen eller fackföreningen. Enligt vår mening bör en sådan ändring av ifrågavarande lagparagraf företas, att en uppluckring av besittningsskyddet icke medges.

Utskottet

På hyresmarknaden förekommer i betydande utsträckning att bostäder upplåts åt anställda på villkor att hyresförhållandet skall upphöra om anställningen upphör. I vilken mån en sådan s. k. avflyttningsklau-

sul bryter det besittningsskydd som tillförsäkrats hyresgäst genom den nya hyreslagen, vilken trätt i kraft den 1 januari 1969, regleras i 46 § punkterna 7 och 8. Enligt punkt 7 görs avsteg från besittningsskyddet om hyresförhållandet beror av statlig, kommunal eller enskild anställning beträffande vilken lagstiftaren ansett nödvändigt att lägenheten bebos av den anställde för att arbetsuppgiften skall kunna fullgöras på rätt sätt. Beträffande sådana typiska tjänstebostäder äger arbetstagaren inte rätt till förlängning av hyresavtalet om anställningen upphör. När det gäller andra personalbostäder, t. ex. bostäder som industrin tillhandahåller sina anställda, skall enligt punkt 8, om anställningen upphör, avvägning ske mellan å ena sidan arbetstagarens intresse att vara tillförsäkrad ett lika starkt skydd som andra hyresgäster och å andra sidan arbetsgivarens intresse att kunna disponera lägenheten för annan arbetstagare. Vid denna avvägning skall större hänsyn tas till hyresgästens intresse när hyresförhållandet varat längre än tre år.

Bestämmelserna i punkt 8 innebär att, om anställningen upphör innan tidsgränsen passerats, arbetsgivaren skall äga upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausul. Vissa förutsättningar måste dock vara uppfyllda. För det första måste hyresvärden ha sakliga skäl för sitt anspråk. Enligt motiven hör dock inte ställas för starka krav på bevisningen i detta avseende. För det andra får avtalet inte hävas om det är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Om hyresförhållandet varat så lång tid att tidsgränsen överskridits, när hyresvärden vill skilja hyresgästen från lägenheten under återopande av avflyttningsklausulen, är presumtionen för att hyresförhållandet skall förlängas. Presumtionen får brytas endast om hyresvärden kan visa att han har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet. Även här krävs dessutom, att hyresförhållandets upphörande inte är obilligt mot arbetstagaren.

I motionen hävdas att domstolarna i hög grad tolkat formuleringen »synnerliga skäl» i 46 § punkt 8 hyreslagen så att man främst tagit hänsyn till företagets behov av anställda. Enligt motionärerna torde emellertid företagets behov av arbetskraft alltid vara stort i goda konjunkturen. Den angivna tolkningen av lagen blir därför, anser motionärerna, en hjälp åt företagen och ett hinder för den enskilde att fritt söka arbete. Motionärerna menar vidare att, även om domstolarnas lagtillämpning inte alltid utfallit till företagets förmån, det likväl hos de anställda kvarstår tvekan om de efter tre års anställning vågar inlåta sig på att byta arbetsplats. Enligt motionärerna kan den uppluckring av lagen som skett inte godtas och de yrkar därför att riksdagen skall hos Kungl. Maj:t hemställa om lagändring så att besittningsskyddet efter tre års anställning blir ovillkorligt.

Av de ovan redovisade motivuttalandena framgår att avsikten med lagstiftningen varit att en anställd, som bott i en av arbetsgivaren upp-

låten bostad i mer än tre år, i huvudsak skall vara tillförsäkrad samma besittningsskydd som andra hyresgäster och att avsteg därifrån endast får ske om särskilda omständigheter föreligger. Den utformning lagtexten fått, nämligen att hyresgästen ej har rätt till förlängning av avtalet om »hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet» och »det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör» lämnar också en endast begränsad möjlighet för de rättstillämpande myndigheterna att vägra hyresgästen förlängt hyresavtal.

Den nya hyreslagen har nu varit i kraft i något mer än två år. I vilken mån de rättstillämpande myndigheterna under denna tid kommit att, såsom motionärerna hävdar, tillmäta företagens intresse att disponera över av dem upplåtna personalbostäder en betydelse som inte varit avsedd med lagen, finner utskottet svårt att bedöma. Den rättspraxis som varit tillgänglig för utskottet visar inte någon enhetlig bild. I några fall, där hyresförhållandet inte förlängts, har omständigheterna varit just sådana som departementschefen framhållit i förarbetena, nämligen att bostadsbeståndet på orten varit till väsentlig del företagsägt. I andra fall har det varit fråga om i storstadsregionerna befintliga lägenheter, som upplåtits av industrier med stort behov av specialutbildad arbetskraft. Det må vidare påpekas att i några fall, där domstolarna funnit att synnerliga skäl för hyresvärden att upplösa hyresförhållandet förelåg, hyresförhållandet likväl ej hävts eftersom det skulle ha varit obilligt mot hyresgästen att låta detta upphöra.

Utskottet finner det angeläget att understryka att — även om det kan anföras vägande skäl för att företagens möjligheter att skaffa erforderlig arbetskraft underlättas — hyresgästens intresse att få bo kvar i lägenheten likväl måste komma i första hand, när hyresgästen bott i lägenheten i mer än tre år. Med hänsyn till att praxis på området är svår att överblicka anser utskottet det värdefullt att denna blir föremål för en undersökning och att bestämmelserna överses. Enligt vad utskottet erfarit har frågan emellertid redan aktualiserats genom att Hyresgästernas riksförbund i en skrivelse till Kungl. Maj:t begärt en översyn av vissa av hyreslagens bestämmelser, däribland de nu ifrågakvarande. På grund härav och då chefen för justitiedepartementet tidigare uttalat att hyreslagen borde bli föremål för en översyn när praktiska erfarenheter vunnits av lagen förutsätter utskottet att en översyn kommer till stånd utan att riksdagen behöver vidta någon åtgärd.

Utskottet hemställer

att motionen 1971: 653 inte föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 9 mars 1971

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c), fröken Anderson i Lerum (s), herr Hammarberg (s), fru Åsbrink (s), herrar Winberg (m), Andersson i Södertälje (s), fru Jonäng (c), herrar Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s), Annerås (fp), Söderström (m) och fru Nilsson i Sunne (s).

Reservation

av herr *Israelsson* (vpk), som ansett

dels att det avsnitt av utlåtandet som på s. 12 börjar med orden »Den nya hyreslagen» och slutar med orden »någon åtgärd» bort haft följande lydelse:

Den nya hyreslagen har nu varit i kraft något mer än två år. Vid utslag i länsnyresnämnderna har tolkningen av punkt 8 i § 46 utfallit till hyresgästernas förmån.

Även om lagtexten och motivuttalandena för densamma endast lämnar en begränsad möjlighet för de rättstillämpande myndigheterna att vägra förlängt hyresavtal har ändå hovrätterna i några uppmärksammade fall tolkat bestämmelserna i § 46 punkt 8 så, att arbetsgivarens behov av bostäder för sina anställda skall gå före hyresgästens rätt till fullt besittningsskydd efter 3 år. De prejudicerande domarna i hovrätterna verkar som en effektiv spärr mot ett entydigt besittningsskydd efter 3-årsperiodens utgång.

Utskottet finner det angeläget understryka att hyresgästens intresse att få bo kvar i lägenheten måste komma i första hand, när hyresgästen bott i lägenheten mer än 3 år. Enligt vad utskottet erfarit har Hyresgästernas riksförbund rest ett mycket bestämt krav på denna punkt och framfört stark kritik mot hovrätternas tolkning av ifrågavarande lagbestämmelse. Tjänstemännens centralorganisation (TCO) har i ett remissyttrande i anledning av frågan om hyresregleringens ev. avskaffande framfört erfarenheter av den nya hyreslagen och rest ett lika bestämt krav på ovillkorligt besittningsskydd efter viss tid för boende i tjänstebostad; ett besittningsskydd som TCO kräver oinskränkt efter 2 års anställning.

Utskottet finner det angeläget med en översyn av flera paragrafer i den nya hyreslagen. När det gäller frågan om fullt besittningsskydd för boende i tjänstebostad vill utskottet särskilt framhålla att många hyresgäster i tjänstebostäder väntat i årtionden på att lagen skall få en entydig utformning på denna punkt. De prejudicerande domarna i hovrätterna förhindrar detta.

dels att utskottet bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionen 1971: 653 i skrivelse till regeringen begär förslag till sådan ändring av § 46 hyreslagen att besittningsskyddet efter 3 års anställning blir ovillkorligt.

