

Bostadsutskottets betänkande

1983/84:29

om ändringar i hyreslagstiftningen m. m. (prop. 1983/84:137)

Sammanfattning

I propositionen föreslås att det nuvarande systemet för hyressättning, bruksvärdesystemet, behålls med vissa justeringar. Bl. a. föreslås att parterna skall vara i princip jämställda i fråga om prövning av vad som är skäligen hyresvillkor. Hyrestiden föreslås i princip bli obestämd. Uppsägning av hyresavtal föreslås behöva ske bara när avtalet skall upphöra, medan ett enklare förfarande föreslås infört beträffande ändring av hyresvillkoren. Vidare föreslås att systemet med särskilda bränsle- och va-klausuler i princip förbjuds.

I betänkandet behandlas 29 motioner, varav sex väckts med anledning av propositionen. Yttrande har avgetts av lagutskottet.

Bostadsutskottet tillstyrker propositionsförslaget i allt väsentligt.

I fråga om bruksvärdesystemet avstyrker utskottet mot propositionsförslaget stående motioner, dels (m), (c) och (fp) om ytterligare översyn, dels (c) och (fp) om en försöksverksamhet med oregerad hyressättning. Även andra motionsyrkanden (m), (fp) och (vpk) om ändrad inriktning av bruksvärdesystemet avstyrks.

Beträffande lokalhyror finner utskottet flera motionsyrkanden tillgodosedda med de uttalanden om utvärdering som bostadsministern gör i propositionen.

Beträffande frågor om kollektiva tvister, om tidpunkten för verkan av ändringsbeslut och om andra hyresvillkor än hyran tillstyrks propositionen och avstyrks motioner (m) och (fp).

Yrkande i en motion (m) om att nuvarande ordning skall behållas vad gäller bränsle- och va-klausuler avstyrks, liksom motionsyrkanden (c) och (fp) om uttalanden beträffande vissa energisparåtgärder.

I motioner (s), (fp) och (vpk) framlagda förslag om viss rätt för andrahandshyresgäster att överta förstahandshyresgästs hyresavtal avstyrks.

Motioner (m) och (fp) om handläggningen av hyrestvister avstyrks.

Propositionen innehåller förslag om åtgärdsföreläggande som skall kunna riktas mot en hyresvärd. Utskottet föreslår med anledning av en motion (s) att vissa frågor om ett beslutat föreläggandes verkan mot en ny ägare skall övervägas vidare. Utskottet avstyrker en motion (m) om begränsning i de föreslagna reglernas tillämplighet.

Ett yrkande (vpk) om avskaffande av möjligheten att i kollektivavtal frånga hyreslagens bestämmelser avstyrks, medan däremot med anledning av en motion (s) föreslås att riksdagen gör ett uttalande angående en översyn

av bestämmelserna rörande sambandet mellan anställning och bostad.

Motioner rörande inskränkt besittningsskydd vid rivning (m), förvaltarföreningar (c), införande av besvärsmått beträffande beslut i bytesärenden (m), ökade möjligheter att avlägsna störande hyresgäster (m), avskaffande av bestämmelser om inneboende (vpk) och om tillträdande hyresgästs ansvar för företrädarens förpliktelser (s), avstyrks.

Rörande hyresförhandlingslagen tillstyrks propositionsförslaget och avstyrks en motion (s) rörande omfattningen av primär förhandlingsskyldighet samt motioner (m), (c) och (fp) rörande förhandlingsrätt och förhandlingssättning.

1 Propositionen

Regeringen har i proposition 1983/84:137 (justitiedepartementet) föreslagit riksdagen att, såvitt nu är i fråga, anta vid propositionen följande förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken,
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980:94),
7. lag om ändring i utökningsbalken.

Förslaget i propositionen under 2. avser lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Detta lagförslag har av bostadsutskottet överlämnats till lagutskottet.

Lagförslagen såvitt nu är i fråga har fogats till detta betänkande som bilaga 1 (s. 49).

2 Motionerna m. m.

I detta betänkande behandlar utskottet

dels de under allmänna motionstiden 1983 väckta motionerna 1982/83:

307 av Kurt Ove Johansson och Lars-Erik Lövdén (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om en översyn av hyressättningen enligt bruksvärdesprincipen m. m.,

360 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(2) att riksdagen hos regeringen begär att ett nytt hyressättningssystem i enlighet med motionen skyndsamt utreds,

668 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen om ändring av 12 kap. 48 § första stycket jordabalken (hyreslagen) om att hyran vid förlängning av hyresavtal inte får vara högre än hyran för likvärdiga lägenheter,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att de hyresrabatter som kan komma att utgå till allmännyttiga bostadsföretag skall

kunna påverka bruksvärdeshyrorna då det gäller s. k. jämförelsehyror,

891 av Tore Claesson och Karin Nordlander (båda vpk) vari hemställs att riksdagen beslutar att anta följande

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Häriigenom föreskrives att 12 kap. 67 § jordabalken skall upphöra att gälla vid utgången av juni månad 1983,

1103 av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c) vari – med hänvisning till motion 1982/83:1100 – såvitt nu är i fråga hemställs

(2) att riksdagen uttalar att åtgärder bör vidtas så att både fastighetsägare och boende får skäligen nytta av den besparing som uppkommer genom energisparåtgärder,

1221 av Barbro Evermo m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en översyn av hyreslagens bestämmelser om personal- och tjänstebostäder enligt vad som förordats i motionen,

1632 av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(8) att riksdagen beslutar som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om utredning beträffande bruksvärdesystemet och lokalhyresgästers ställning,

2094 av Knut Billing och Gunnar Hökmark (båda m) vari hemställs att riksdagen begär att regeringen snarast framlägger förslag till ändring av hyresförhandlingslagen enligt vad i motionen anförts,

2099 av Kerstin Ekman och Olle Grahn (båda fp) vari hemställs att riksdagen beslutar som sin mening ge regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av bruksvärdessystemet,

dels de under allmänna motionstiden 1984 väckta motionerna 1983/84:

369 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändringar i hyresförhandlingslagen (SFS 1978:304) så att rätten till förhandlingsordning ligger hos den organisation hyresgäster i en fastighet bildar eller ansluter sig till,

719 av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson (båda s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en utredning om hyreslagens regler för besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler, i syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning,

720 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen beslutar att bostadssaneringslagen ändras i enlighet med vad som i motionen anförts,

923 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(3) att riksdagen hos regeringen begär att ett nytt hyressättningssystem i enlighet med motionen skyndsamt utreds,

(4) att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,

926 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari – med hänvisning till motion 1983/84:923 – såvitt nu är i fråga hemställs

(4) att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till att överföra hyresrättsliga frågor till allmän domstol på sätt anges i motionen,

1055 av Tore Claeson och Nils Berndtson (båda vpk) vari hemställs att riksdagen hos regeringen hemställer om skyndsam översyn av hyreslagens bestämmelser för besittningsskydd och hyressättning för lokalhyresgäster och begär förslag i syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning på hyresmarknaden,

1059 av Hans Göran Franck m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en utredning beträffande hyreslagens regler i fråga om hyressättning och besittningsskydd för lokaler i syfte att förbättra lokalhyresgästernas ställning på hyresmarknaden,

1342 av Bertil Fiskesjö och Sigvard Persson (båda c) vari hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen begära utredning och förslag med syfte att uppnå rimlig hyressättning och besittningsskydd för lokaler av det slag som angetts i motionen,

1527 av Anders Andersson och Karl Björzén (båda m) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts beträffande behovet av ändrade regler om besittningsskydd för hyresgäst när fastighet skall rivas,

1531 av Stig Gustafsson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar i vad gäller reparationsföreläggande enligt de riktlinjer som anförts i motionen,

2072 av Thorbjörn Fälldin m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som anförts om gemensam skötsel och underhåll av hyresrättslägenheter,

2113 av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(8) att riksdagen beslutar att på försök avveckla bruksvärdesystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad med en noggrann och vetenskaplig utvärdering efter försöksverksamhetens slut,

(9) att riksdagen beslutar att en precisering i hyreslagen sker varav framgår att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet som kommer organisation av hyresgäster till del icke skall anses som hyra,

(10) att riksdagen beslutar att bestämmelse i hyreslagen eller hyresförhandlingslagen införs om att förhandlingsöverenskommelse icke må slutas om förhandlingsersättning till organisation av hyresgäster utan att ersättningen eller dess beräkningsgrunder klart specificeras i själva hyresavin,

2115 av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp) vari – med hänvisning till motion 1983/84:2113 – såvitt nu är i fråga hemställs

(2) att riksdagen beslutar att hyresnämnds och bostadsdomstolssuppgifter skall överföras till de allmänna domstolarna, så att rättskipningen sker utan intresseledamöter,

2417 av Martin Olsson (c) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utvärdering av lagregleringen av förhållandet mellan hyresvärd och lokalhyresgäst mot

bakgrund av utvecklingen på hyresmarknaden.

dels de med anledning av propositionen väckta motionerna 1983/84:

2766 av Elisabeth Fleetwood och Allan Ekström (båda m) vari hemställs

1. att riksdagen beslutar att flytta den i 70 § andra stycket gjorda hänvisningen till 35 § till 70 § första stycket, varigenom klagorätt införs för beslut i bytesärenden,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som sägs i motionen om ökade möjligheter för hyresvärd att avlägsna ordningsstörande hyresgäster,

2767 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om försöksverksamhet med fri hyresmarknad,

2768 av Axel Andersson m. fl. (s) vari hemställs

1. att riksdagen beslutar anta i motionen föreslagen ändring av 12 kap. 55 § jordabalken jämte motivtext,

2. att riksdagen beslutar att 12 kap. 38 § jordabalken andra punkten upphör att gälla,

3. att riksdagen beslutar om en särskild bestämmelse i 12 kap. jordabalken, med syfte att stärka andrahandshyresgästens ställning på sätt som anges i motionen,

4. att riksdagen beslutar om en särskild bestämmelse i hyresförhandlingslagen om att den primära förhandlingsskyldigheten även skall omfatta underhålls-, förbättrings- och ombyggnadsåtgärder,

2769 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari hemställs

1. att riksdagen med ändring av förslagen i proposition 1983/84:137 beslutar att 12 kap. 41 § jordabalken skall upphöra att gälla vid utgången av december månad 1984,

2. att riksdagen med ändring av förslagen i proposition 1983/84:137 beslutar att 12 kap. 67 § jordabalken skall upphöra att gälla vid utgången av december månad 1984,

3. att riksdagen med ändring av förslagen i proposition 1983/84:137 beslutar att 12 kap. 55 § jordabalken skall erhålla följande som *motionärernas förslag* betecknade lydelse:

Regeringens förslag

Motionärernas förslag

55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är *påtagligt* högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning ----- denna balk.

4. att riksdagen med ändring av förslagen i proposition 1983/84:137 beslutar att 12 kap. 39 § jordabalken skall erhålla följande som *motionärernas förslag* betecknade lydelse:

Regeringens förslag

Motionärernas förslag

39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

- 1. han har sin bostad i lägenheten,*
- 2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,*
- 3. hyresvärden även i övrigt skäli- gen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt*

4. annat ej följer av 56–60 §§. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

2770 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär tillsättande av en utredning med uppgift att lägga fram förslag till ett marknadsorienterat hyressättningssystem för bostadslägenheter,

2. att riksdagen beslutar att hyresnämndens beslut om hyresändring enligt hyresförhandlingslagen skall gälla enligt hyresrättsutredningens förslag,

3. att riksdagen med avslag på propositionen i delen om prövningen av andra hyresvillkor än hyran beslutar att nuvarande ordning bibehålls,

4. att riksdagen uttalar sig för att institutets åtgärdsföreläggande skall begränsas till att gälla fysiska hinder i nyttjanderätten,

5. att riksdagen uttalar sig för att nuvarande ordning vad gäller värme- och va-klausuler bibehålls,

2771 av Kerstin Ekman och Olle Grahn (båda fp) vari hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ny hyresprocesslag,

2. att riksdagen beslutar att på försök avveckla bruksvärdessystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad med en noggrann och vetenskaplig utvärdering efter försöksverksamhetens slut,

3. att riksdagen uttalar sig för att en mer aktiv användning av lägesfaktorn bör ske i enlighet med vad som anförs i motionen,

4. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av bruksvärdesbegreppet i fråga om lägenheter med olika förmåner i enlighet med vad som anförs i motionen,

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag i fråga om bestämmelser om kollektiva tvister i enlighet med vad som anförs i motionen,

6. att riksdagen uttalar sig för att systemet med individuell mätning av uppvärmning, varmvatten m. m. bör komma till större användning,

7. att riksdagen hos regeringen begär förslag till regler om stärkt ställning för andrahandshyresgäster i enlighet med vad som anförts i motionen.

Bostadsutskottet har berett lagutskottet tillfälle att yttra sig över propositionen jämte de med anledning av propositionen väckta motionerna.

Lagutskottets yttrande LU 1983/84:5 y omfattar även de till lagutskottet hänvisade motionerna 1982/83:891 och 1221 samt motionerna 1983/84:926 yrkande 4, 1527, 1531 och 2115 yrkande 2. Dessa motioner har av lagutskottet överlämnats till bostadsutskottet.

Yttrandet har som bilaga 2 fogats till detta betänkande.

3 Utskottet

3.1 Inledning

Till grund för förslagen i propositionen ligger bl. a. hyresrättsutredningens slutbetänkande (SOU 1981:71) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m. m. Betänkandet har remissbehandlats. När det gäller normerna för hyressättningen av bostäder föreslås i propositionen att bruksvärdesystemet behålls. En del justeringar av bruksvärdereglerna föreslås dock. Bl. a. föreslås att parterna skall ha i princip samma rätt i fråga om prövning av vad som är skälig hyra eller andra skäliga villkor som ingår i hyresavtalet. Hyrestiden föreslås i princip bli obestämd. Uppsägning av hyresavtal föreslås behöva ske bara när avtalet skall upphöra, medan ett enklare förfarande föreslås infört beträffande ändring av hyresvillkoren. Vidare föreslås att systemet med särskilda bränsle- och va-klausuler i princip förbjuds.

Lagförslagen berör huvudsakligen 12 kap. jordabalken, i detta betänkande benämnd hyreslagen, samt hyresförhandlingslagen (1978:304).

3.2 Bruksvärdesystemet

3.2.1 Allmänt

Riksdagen beslöt 1978 att ge regeringen till känna vad civilutskottet anfört om utredning av bruksvärdesystemet (CU 1977/78:32 s. 19). Utskottet hade därvid med utgångspunkt i en motion (s) gjort uttalanden av innebörd att

bruksvärdesystemet, som infördes 1969 och sedan dess inte varit föremål för någon samlad översyn, borde utvärderas. Därvid borde särskilt beaktas den delvis motstridiga kritik som riktats mot systemet och som inneburit å ena sidan att systemet lett till för höga hyror i det privata bostadsbeståndet som en följd av att de allmännyttiga företagens hyror till viss del baseras på andra, bl. a. sociala kostnader än som förekommer hos de privata hyresvärdarna och å den andra sidan att de allmännyttiga företagen inte tagit ut täckning för sina kostnader och att detta lett till att hyresnivån beträffande det privata fastighetsbeståndet blivit för låg. Vidare borde beaktas huruvida hyresnivån var riktigt fördelad mellan det äldre bostadsbeståndet och det nyproducerade.

Regeringen överlämnade åt hyresrättsutredningen att överväga de av riksdagen aktualiserade frågorna rörande bruksvärdesystemet.

3.2.2 *Krav på översyn av bruksvärdesystemet*

I propositionen uttalas att bruksvärderingen tillsammans med andra nödvändiga åtgärder är den bästa metod som f. n. är känd för att försöka ge alla människor en bra bostad till rimligt pris. Regeringen föreslår därför att bruksvärdesystemet behålls, men att det skall modifieras i vissa hänseenden.

I några motioner, som avgetts såväl före som efter det att propositionen överlämnats till riksdagen, begärs att bruksvärdesystemet skall ses över eller ersättas.

I motion 1982/83:307 (s) begärs en sådan översyn. Denna bör enligt motionärerna beakta bl. a. skillnader i kostnader mellan allmännyttiga och enskilda fastigheter och bör utföras av bostadskommittén.

I motion 1982/83:360, yrkande 2, 1983/84:923, yrkande 3, och 2770, yrkande 1, (alla m) begärs att ett nytt och mera marknadsorienterat hyressättningssystem skall utredas. Det nuvarande systemet anges fungera otillfredsställande genom att de kommunala företagen inte får full täckning för sina självkostnader vid hyresförhandlingarna utan i stället blir beroende av bidrag eller subventionerade lån från stat och kommun. Härigenom har det uppstått lönsamhetsproblem i det privata hyresfastighetsbeståndet. En realistisk hyresutveckling kräver, enligt motionerna, att subventioneringen upphör och att hyresgäster och fastighetsägare tar ansvaret för det långsiktiga underhållet. Genom att bruksvärdesystemet i allt väsentligt saknar marknadspåverkan, anges det leda till låg rörlighet och ett orationellt utnyttjande av bostadsbeståndet samt till att enskilda bostadskonsumeters önskemål inte tillgodoses. För att ge hyresgästerna en fullständig bild av boendekostnaden borde hyresvärdarna på hyresavierna ange både den totala boendekostnaden före subventioner och den hyra som skall betalas.

I motion 1982/83:1632 (c) yrkande 8 begärs att frågorna om bruksvärdesystemet (och lokalhyresgästernas ställning) bör bli föremål för en översyn genom bostadskommitténs försorg. Det sägs bl. a. att de hyresgäster som tar

över vissa förvaltningsuppgifter från hyresvärderna bör få minskad hyra.

Även i motion 1982/83:2099 (fp) begärs en översyn av bruksvärdesystemet. Det framhålls i motionen att förutsättningarna numera är annorlunda än dem som hyresrättsutredningen har beaktat. Det råder nu balans på bostadsmarknaden med ett visst överskott av lägenheter. Nyproduktionen spelar en mindre roll än förr medan ombyggnadsverksamheten ökar snabbt. Hyressättningssystemet måste göras mer flexibelt, med utrymme för lokala variationer. I vissa situationer bör bruksvärdet kunna avvika från de allmännyttiga företagens prissättning, t. ex. när en kommun gett bidrag eller subventionerade lån. Vidare bör under översynen beaktas de avkastningskrav, som föranleds av stadsförnyelsearbetet samt de problem som kraftigt höjda lokalhyror i samband med ombyggnadsarbeten för med sig.

Utskottet är inte berett att förorda en ytterligare översyn enligt önskemålen i motionerna. Enligt utskottets uppfattning får de överväganden som gjorts inom ramen för hyresrättsutredningens arbete samt i samband med beredningen av propositionen anses vara till fyllest. Det finns sålunda inte tillräckliga skäl att nu företa en ytterligare prövning av systemet som sådant. Motionerna 1982/83:307 (s), 360 (m) yrkande 2, 1632 (c) yrkande 8 såvitt nu är i fråga och 2099 (fp) samt 1983/84:923 (m) yrkande 3 och 2770 (m) yrkande 1 bör därför inte bifallas av riksdagen.

3.2.3 Försöksverksamhet med fri hyresmarknad

I motion 2113 (fp) yrkande 8 hemställs att riksdagen på försök skall besluta avveckla bruksvärdesystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad med en noggrann och vetenskaplig utvärdering efter försöksverksamhetens slut. Förslaget återkommer i motion 2771 (fp) yrkande 2. Som motivering anförts att bostadsmarknaden i dag är i stort sett mättad och att Sverige är världens mest bostadstäta land. En avveckling av bruksvärdesystemet skulle därför inte innebära någon större ändring av hyresnivån. En försöksverksamhet skulle vara ett steg på vägen mot en friare hyresmarknad.

En försöksverksamhet med fri hyresmarknad föreslås också i motion 2767 (c). Enligt denna motion bör verksamheten pågå inom ett eller flera län under fem år och följas av studier av hur hyrorna utvecklas inom och utom försöksområdet. Förutsättningarna för verksamheten sägs vara goda med starka förhandlingsparter, god balans på bostadsmarknaden och god statistik över hyreshusförvaltningens kostnader.

En följd av utskottets nyss redovisade ställningstagande beträffande kraven på en ytterligare översyn av bruksvärdesystemet är att inte heller någon försöksverksamhet av den här skisserade arten är befogad. Härtill kommer att en försöksverksamhet sannolikt skulle vara mycket svår att genomföra på ett sätt som ger entydiga resultat för framtida överväganden. Om den genomförs bl. a. på orter med svårare bristsituation på bostadsmarknaden – vilket rimligen måste vara ett av syftena – kan den också medföra att

enskilda bostadskonsumenter drabbas av en accelererande och orättvis hyresutveckling. Motionerna 2113 (fp) yrkande 8, 2767 (c) och 2771 (fp) yrkande 2 avstyrks med hänvisning till de anförda synpunkterna.

3.2.4 Förhållandet mellan parterna

När en hyresgäst första gången träffar avtal om hyran för en lägenhet kan hyrans storlek inte prövas enligt bruksvärdesystemet. Detta träder i funktion först när fråga uppkommer om förlängning av hyresavtalet. Enligt 48 § hyreslagen skall hyran vid förlängning utgå med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är oskäligen. Hyresvärden har med andra ord ett företräde för sin ståndpunkt om parterna inte blir ense om hyresbeloppet. I propositionen föreslås – i enlighet med hyresrättsutredningens förslag – att detta företräde avskaffas och att regeln i stället skall ange att vid tvist hyran skall fastställas att utgå med skäligt belopp. Regelns inplacering i hyreslagen föreslås ändrad från 48 § till 55 §.

Utskottet ansluter sig till förslaget i propositionen, vilket inte mötts av kritik i någon motion.

3.2.5 Lägenheter med olika förmåner

Hyresrättsutredningen föreslog att vid bruksvärderingen borde bortses från värdet av särskilda förmåner. I stället borde värderingen inriktas på vad själva lägenheten med hänsyn till dess beskaffenhet och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Förmånerna, t. ex. särskild service, borde enligt utredningen värderas för sig. Hyran skulle således enligt utredningen vara skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärden (SOU 1981:77 s. 183).

Förslaget får inte stöd i propositionen. Föredragande statsrådets motiv för att inte ansluta sig till utredningens förslag och för att inte göra någon förändring av bruksvärdesystemet i nu berört hänseende är dels att remissinstanserna, bl. a. bostadsdomstolen, tagit avstånd från förslaget, dels att ställning nyligen tagits till frågan i samband med att förslag lagts om ändring av hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 15 § hyreslagen (prop. 1982/83:146 s. 6–7) och därvid inte ansetts böra föranleda någon justering av bruksvärdereglerna. Föredragande statsrådet anförde i det sammanhanget:

Att hyresgästerna kan ta över ansvaret för det ifrågavarande underhållet kan medföra vissa praktiska svårigheter när det gäller att bestämma hyran enligt bruksvärdesystemet (se 12 kap. 48 § JB samt SOU 1981:77 s. 176–178). F. n. skall ju hyresvärden svara för målning och tapetsering i en vanlig hyreslägenhet. Förslaget medför att man på hyresmarknaden kommer att få vissa lägenheter där hyresgästen helt eller delvis svarar för målning och tapetsering och andra där hyresvärden svarar för detta. Därigenom kommer

jämförelsemöjligheterna vid bruksvärdeprövningen i viss mån att begränsas och försväras. Svårigheterna ur bruksvärdesynpunkt torde dock inte bli alltför stora. Redan nu beaktas således en lägenhets reparationsstandard vid en bruksvärdejämförelse. Underhållsarbeten i en lägenhet som bekostats av hyresgästen får därvid tillgodoräknas hyresvärden endast om särskilda skäl föreligger (se 12 kap. 48 § andra stycket andra meningen JB).

Vid behandlingen av propositionen gjorde bostadsutskottet inget uttalande med avseende på reformens inverkan på bruksvärdesystemet. På utskottets initiativ beslöt riksdagen dock om en utvärdering av erfarenheterna av den föreslagna ändringen i reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet. Lagen begränsades också i tiden till att gälla under åren 1984–1986 (BoU 1983/84:5, SFS 1983:899). En sådan utvärdering har nyligen inletts (se avsnitt 3.16).

I motion 2768 (s) yrkande 1 föreslås att bruksvärderingen skall ske i enlighet med hyresrättsutredningens författningsförslag. Skillnader i förmåner såsom ändrad servicenivå, tillgång till fritidsverksamhet och gemensamhetslokaler skulle därigenom beaktas särskilt vid hyressättningen. Enligt motionärerna skulle det härigenom skapas utrymme för att sätta hyran lägre för en hyresgäst som vårdar sin lägenhet väl och därför inte behöver få den reparerad utan att hyresgästen själv för den skall behöver ha bekostat något underhåll. Vidare skulle enligt motionärerna jämförelseprövningen bli mindre vidsträckt än nu. Förutsättningen för att lägenheterna skall anses likvärdiga bör vara att de inte bara i grova drag motsvarar varandra. Hyresrättsutredningens förslag föreslås genomfört även i motion 2771 (fp) yrkande 4.

Utskottet ansluter sig till bedömningen i propositionen att det i det aktuella avseendet inte nu kan anses föreligga tillräckliga skäl för en ändring av bruksvärdebegreppets innebörd. Det påpekades redan av hyresrättsutredningen att även enligt utredningens förslag skulle jämförelser många gånger komma att ske mellan lägenheter som är likvärdiga i fråga om förmåner och att någon särskild värdering av förmånerna då inte behövde ske. Även i de fall det föreligger en skillnad i fråga om förmåner kan denna beaktas inom ramen för den nu rådande ordningen för bruksvärdering. Ytterligare synpunkter i ärendet kan väntas när resultatet av den nyligen inledda utvärderingen av de nya reglerna om hyresvärdens underhållsskyldighet avslutats. Utskottet avstyrker mot bakgrund av vad som nu har anförts motionerna 2768 (s) yrkande 1 och 2771 (fp) yrkande 4.

3.2.6 Påtaglighetsrekvisitet

Nuvarande ordning för bruksvärdering innebär att ett fordrat hyresbelopp är att anse som oskäligt om det är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Det finns med andra ord en viss marginal för att godta hyror som är något högre än bruksvärdet. Såväl

hyresrättsutredningen som regeringen har – vid övervägande av om ordet påtagligt skall helt utgå eller bytas ut mot det tidigare använda ordet väsentligt – föreslagit att nuvarande ordning behålls.

I propositionen hänvisas till skäl som angavs när den nuvarande ordningen infördes, nämligen att det kan behövas ett utrymme för hyreshöjningar utöver den nivå som kan konstateras vid jämförelseprövningen men att detta utrymme inte borde vara så stort som det tidigare använda väsentlighetsrekvisitet medgav (prop. 1974:150 s. 473). Dessa argument anser föredragande statsrådet alltså bärande. Påtaglighetsrekvisitet är enligt hans mening ett tillräckligt flexibelt instrument vid jämförelseprövningen.

Påtaglighetsrekvisitet bör avskaffas enligt krav som framförs i motionerna 1982/83:668 (vpk) yrkande 1 och 1983/84:2769 (vpk) yrkande 3. En sådan förändring av regeln – som skulle innebära att hyran inte är att anse som skälig om den är högre än hyran för likvärdiga lägenheter – skulle, enligt motionärerna, förhindra att bruksvärdeметoden medverkar till ständiga hyreshöjningar.

Frågan om påtaglighetsrekvisitet har vid flera tillfällen med anledning av motioner behandlats av civilutskottet. Utskottet har därvid avstyrkt motionerna och anslutit sig till uppfattningen att den nuvarande ordningen bör bestå. Bostadsutskottet finner inte anledning ändra sin uppfattning och ansluter sig till ställningstagandet i propositionen. En fördel med den flexibilitet som även enligt utskottets mening påtaglighetsrekvisitet ger utrymme för, torde tvärtemot motionärernas uppfattning vara att det skapas utrymme för under längre tid bestående förhandlingsöverenskommelser och därigenom för en relativt lugn hyresutveckling. Utskottet avstyrker därför motionerna 668 (vpk) yrkande 1 och 2769 (vpk) yrkande 3.

3.2.7 Jämförelseprövningen m. m.

I propositionen föreslås i enlighet med hyresrättsutredningens förslag att de allmännyttiga företagens prisledande funktion behålls men att den särskilda s. k. bristortsregeln slopas. Vidare föreslås – också i enlighet med utredningens förslag – att bruksvärderegeln kompletteras med en bestämmelse som innebär att om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Även regeln om att ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete, eller en åtgärd av därmed jämförlig betydelse som har bekostats av en hyresgäst, får påverka hyran endast om särskilda skäl föreligger, föreslås ändrad i syfte att förtydliga att sådana åtgärder endast undantagsvis får påverka hyran.

Utskottet ansluter sig till de bedömningar som redovisas i propositionen beträffande de allmännyttiga bostadsföretagens prisledande funktion, bristortsregelns avskaffande och hänsynstagande endast undantagsvis till åtgär-

der som bekostats av hyresgäster. Utskottet tillstyrker alltså propositionsförslaget i dessa delar.

I några motioner aktualiseras bruksvärdesystemet från vissa speciella utgångspunkter. Det gäller bl. a. motionerna 2113 (fp) och 2771 (fp). I den senare motionen, yrkande 3, begärs att riksdagen uttalar att en mer aktiv användning av lägesfaktorn bör ske i enlighet med vad som anförs i motionen. Tanken är att det högre hyresläget i städernas centrala delar jämfört med förorterna bör slå igenom i hyressättningen så att de boendes preferenser avspeglas bättre. I den förra motionen, yrkande 9, begärs att riksdagen preciserar hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet, som kommer en organisation av hyresgäster till del, inte skall anses som hyra. Motionärerna hänvisar till att det enligt utgångspunkterna vid införande av bruksvärdesystemet var endast självkostnaderna för de allmännyttiga bostadsföretagen som skulle tas ut som hyra. Att betrakta ersättningar till hyresgästföreningar som sådana självkostnader är enligt motionärerna orimligt. De allmännyttiga företagen har heller ingen rätt att ta ut ersättningar avseende annat än hyra.

I motion 1982/83:668 (vpk) yrkande 2 begärs ett riksdagens tillkännagivande att de hyresrabatter som kan komma att utgå till allmännyttiga bostadsföretag skall kunna påverka bruksvärdeshyrorna då det gäller s. k. jämförelsehyror. I motionen hänvisas till att det när hyresrabatterna infördes uttalades att dessa inte skulle få påverka bruksvärdeshyrorna utan räknas bort från jämförelsehyrorna (prop. 1982/83:50, bil. 5). Enligt motionärerna borde man tvärtom ta till vara den möjlighet som här öppnar sig att försämra resultatet av privat fastighetsförvaltning och förhindra nya hyreshöjningar.

De i motion 2113 (fp) yrkande 9 aktualiserade ersättningarna för fritidsverksamhet och boinflytande som betalas ut av de allmännyttiga företagen till följd av förhandlingsöverenskommelser, kommer enligt utskottets uppfattning hela hyresgästkollektivet till godo. Det är därför naturligt att se ersättningarna som en del av kostnaden för bostaden. I vad mån denna kostnad mer generellt skall beaktas vid hyresförhandlingarna är en uppgift främst för förhandlingsparterna att avgöra. Utskottet finner inte skäl att nu ta något initiativ i frågan. Motionen avstyrks.

Förslaget i motion 2771 (fp) yrkande 3 att bostädernas läge skall inverka i högre grad än nu är fallet på hyrorna, finner utskottet strida mot bärande principer i bruksvärdesystemet. Tanken bakom detta system är att motverka hyreshöjningar som i en bristsituation framstår som inte godtagbara från samhällets synpunkt. Det är med andra ord inte efterfrågan som skall styra hyressättningen på det sätt som synes förespegla motionärerna. Motionärerna synes utgå från ett synsätt till förmån för ett mer marknadsanpassat system för hyressättning. Utskottet har tidigare avstyrkt motioner med denna inriktning. Grundvalen för bruksvärdesystemet bör alltså vara att en efterfrågan inte driver upp hyrorna utan att dessa i princip bestäms av kostnadsutvecklingen inom de allmännyttiga företagen. Även motion 2771

(fp) yrkande 3 avstyrks med hänvisning till det anförda.

Beträffande förslaget i motion 1982/83:668 (vpk) yrkande 2 om hyresrabatterna hänvisar utskottet till det ställningstagande som gjordes i proposition 1982/83:50 bil. 1 och som då vann stöd i civilutskottets betänkande (CU 1982/83:8 s. 4) och av riksdagen. Det skulle inverka snedvridande på systemet, om de temporära och riktade hyresrabatterna tilläts sänka bruksvärdet. Motion 1982/83:668 (vpk) yrkande 2 avstyrks alltså.

3.3 Lokaler

Bruksvärdesystemet gäller inte lokaler. Lokalhyresgästerna har emellertid ett s. k. indirekt besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen visserligen måste flytta när hans hyrestid går ut, men att han har rätt till ersättning, bl. a. om den hyra som hyresvärden fordrar för en förlängning av hyresförhållandet inte är skälig. Vill hyresgästen ha ersättning, skall han två månader från uppsägningen begära medling hos hyresnämnden. Hyresnämnden kan i vissa fall ge uppskov med avflyttningen. Tvist om ersättningens storlek avgörs av fastighetsdomstol.

Frågan om hyressättningsprinciperna för lokaler har aktualiserats i riksdagen. Riksdagen beslöt våren 1982 att med anledning av motionsyrkanden hos regeringen begära en utvärdering av lokalhyresutvecklingen som grund för ytterligare bedömningar (CU 1981/82:23 s. 6).

Frågan har – innan propositionen förelades riksdagen – föranlett ytterligare motionsyrkanden. I motion 1982/83:1632 (c) yrkande 8 begärs utredning beträffande bl. a. lokalhyresgästers ställning. Frågan aktualiseras också i motion 1982/83:2099 (fp), där dock utan direkt yrkande. Begäran om utredning framställs i motion 1983/84:719 (s) och i motion 1055 (vpk). I den sistnämnda motionen anføres att våldsamt uppskruvade lokalhyror och utslagning av hantverkare, småbutiker och småkontorsföretag i ett betydande antal fall är en följd av den nuvarande ordningen. Lokalhyresfrågan återkommer i flera andra motioner, bl. a. motion 1059 (s). Där hänvisas till den av statens pris- och kartellnämnd gjorda utredningen. Butikshyror i Stockholm 1978–1981. Utredningen refereras med bl. a. uppgifter om att hyran för butikslokaler under perioden ökat dubbelt så mycket som för bostadslägenheter och att lokalhyresökningen varit större än höjningen av konsumentprisindex. Det påpekas att utredningen inte avser bl. a. kontorslokaler som utgör nästan hälften av lokalbeståndet i Stockholms city.

I motion 1342 (c) sägs att drastiska och återkommande hyreshöjningar drabbar berörda företagare mycket hårt och innebär att viktiga servicefunktioner faller bort och att stadsmiljön utarmas. I motion 2417 (c) tecknas en liknande bakgrund och begärs en utvärdering av lagregleringen av förhållandet mellan hyresvärd och lokalhyresgäst mot bakgrund av utvecklingen på hyresmarknaden.

I propositionen föreslås ingen lagändring beträffande hyressättning eller

besittningsskydd för lokaler. Föredragande statsrådet hänvisar emellertid till vissa av de ovan nämnda motionerna och förklarar sig ha förståelse för den oro som många lokalhyresgäster känner inför hyresutvecklingen. Av detta skäl aviseras att en utvärdering skall göras av hur det nuvarande systemet med indirekt besittningsskydd har fungerat. Vidare uttalas att om förhållandena på lokalhyresmarknaden ger anledning till det bör lagstiftningsfrågan tas upp på nytt. Man får då överväga övergång till någon form av direkt besittningsskydd som bl. a. förutsätter att lokalhyrorna ytterst kan bestämmas av hyresnämnden.

Utskottet delar den oro som kommer till uttryck i motionerna. Utskottet hälsar därför med tillfredsställelse att en utvärdering nu kommer till stånd och vill understryka vikten av att denna blir mer omfattande än hittills gjorda undersökningar. Med de uttalanden om utvärderingen som görs i propositionen får motionsyrkandena anses i huvudsak ha blivit tillgodosedda. Motionerna 1982/83:1632 (c) yrkande 8 såvitt nu är i fråga och 1983/84:719 (s), 1055 (vpk), 1059 (s), 1342 (c) och 2417 (c) avstyrks sålunda.

3.4 Förfarandet när förhandlingar har strandat

3.4.1 Kollektiva tvister

Hyresrättsutredningen föreslog att partsorganisationerna på hyresmarknaden skulle få rätt att föra en tvist vidare till hyresnämnden när förhandlingar mellan organisationerna inte lett fram till en överenskommelse. Vid en sådan tvist skulle hyresgästerna företrädas av den förhandlande organisationen och inte – som nu – uppträda som enskilda parter. Hyresnämndens beslut skulle få samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse. Enskilda hyresgäster skulle få rätt att begära ändring av beslutet såvitt rör dem själva.

Förslaget förs inte vidare i propositionen. Föredraganden hänvisar till att remissinstanserna varit oense och till att den nuvarande ordningen fungerat väl. Det skulle enligt honom finnas en uppenbar risk med den föreslagna ordningen för att tyngdpunkten skulle förskjutas från den fria förhandlingssituationen till den striktare myndighetsprövningen och medföra en oacceptabel försvagning av förhandlingssystemet. Det framhålls som viktigt att pressen på parterna att nå en förhandlingsuppgörelse inte minskar. De skäl som anfördes vid hyresförhandlingslagens tillkomst till stöd för den nuvarande ordningen är enligt föredragande statsrådets mening alltjämt i allt väsentligt bärande.

Förslaget har samband med frågan om handläggning av s. k. massärenden i hyresnämnd och för vilka vissa ändrade handlägningsregler föreslås i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Bostadsutskottet har överlämnat propositionsförslaget i denna del till lagutskottet.

I motion 2771 (fp) yrkande 5 begärs att regeringen skall framlägga förslag till bestämmelser om kollektiva tvister i enlighet med hyresrättsutredningens

förslag. Som motiv anføres att hyresgäströrelsen och dess medlemmar har ett verkligt övertag över fastighetsägaren genom att den senare kan förlora hyresintäkter om förhandlingarna drar ut på tiden. Det sägs att oppositionen inom hyresgäströrelsen kan driva en egen linje och masstranda förhandlingar. Möjligheter för organisationerna att hänskjuta en tvist till hyresnämnden skulle enligt motionärerna främja förhandlingsviljan.

Utskottet gör samma bedömning som redovisas i propositionen. Motion 2771 (fp) yrkande 5 avstyrks.

3.4.2 Från vilken tidpunkt skall ett ändringsbeslut gälla?

Nuvarande ordning innebär att när någon förhandlingspart fört strandade hyresförhandlingar vidare till hyresnämnd får nämndens beslut om villkorsändring inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till nämnden om de ändrade villkoren. Om det av särskild anledning befinns skäligt får nämnden dock förordna att beslut om hyra skall avse även tid dessförinnan (24 § hyresförhandlingslagen). Frågan har samband med hyreslagens motsvarande bestämmelser om tidpunkten för verkan av ändringsbeslut efter uppsägning av hyresavtalet (se avsnitt 3.9).

Hyresrättsutredningen föreslog att tiden skulle räknas från dagen då en part gjort framställning om villkorsändringen hos motparten. I propositionen avvisas detta förslag. Föredragande statsrådet anför som skäl att det är viktigt att retroaktiva hyror undviks så långt det är möjligt. Utredningens förslag skulle enligt föredraganden medföra en betydande risk för sådana hyror. Utredningens förslag skulle vidare sannolikt minska hyresvärdens intresse av att träffa frivilliga uppgörelser. I propositionen föreslås att den nuvarande ordningen behålls med den ändringen att hyresnämnden får större möjlighet än f. n. att bestämma en tidigare tidpunkt. Detta föreslås få ske när det finns skäl till det.

I motion 2771 (fp) godtas propositionsförslaget i nu berörd del.

I motion 2770 (m) yrkande 2 begärs emellertid att hyresrättsutredningens förslag skall genomföras. Motionärerna anför att hyresvärderna med gällande ordning är i ett faktiskt förhandlingsunderläge eftersom hyresgästsidan saknar anledning att medverka till en snabb uppgörelse. Att hyresvärderna får ut skälig hyreshöjning först från en långt senare tidpunkt än den då ny hyra normalt skulle utgå, kan medföra allvarliga ekonomiska påfrestningar. Hyresnämndsprövningen är vidare förenad med administrativa besvär och kostnader för hyresvärderna. Parterna bör göras mer jämställda.

Utskottet instämmer även i denna fråga i de överväganden som görs i propositionen. Motion 2770 (m) yrkande 2 bör därför enligt utskottets mening avslås av riksdagen.

3.5 Förhandlingsunderlaget

Det finns f. n. inga regler om hur man får tillgång till uppgifter om hyror m. m. som kan ha betydelse för hyresförhandlingar och bruksvärdeprövningar. Propositionen innehåller förslag (64 § hyreslagen) om att hyresnämnd enligt närmare angivna regler skall – eventuellt vid vite – få förelägga en hyresvärd som inte lämnar uppgifter som kan behövas vid en bruksvärdeprövning att göra detta.

Motionsvis har inte framförts någon erinran mot propositionen i detta hänseende.

Utskottet tillstyrker förslaget i propositionen.

3.6 Andra hyresvillkor än hyran

I konsekvens med vad som anförts om parternas principiella jämställdhet vid en tvist om hyrans storlek och i enlighet med hyresrättsutredningens förslag, föreslås i propositionen att hyresvärdens principiella företrädare skall avskaffas även i frågor som rör andra villkor än hyran. I stället skall såväl hyresvärd som hyresgäst ha rätt att få nya villkor införda i hyresavtalet i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare (55 § tredje stycket hyreslagen). Med anledning av påpekande från SABO under remissbehandlingen av utredningens betänkande om att bostadsföretag med ett stort antal hyresgäster skulle ställas inför stora administrativa problem om hyresgästerna skulle få den föreslagna möjligheten, uttalar föredragande statsrådet att svårigheterna inte bör överdrivas och att den av SABO påpekade möjligheten att göra bestämmelsen dispositiv kraftigt skulle minska dess värde.

Förslaget i propositionen kritiserar i motion 2770 (m) vari yrkas (3) att nuvarande ordning bibehålls. Det anförts bl. a. att förslaget ger föga ledning för det fall att parternas yrkanden båda i och för sig är skäliga, men oförenliga med varandra. Som exempel nämns förekommande avtalstyper om att hyresgästerna skall dela på vissa göromål, t. ex. trappstädning. Om en hyresgäst vill bli befriad från villkoret kan det inte betraktas som oskäligt, men det kan inte heller hyresvärdens önskemål att villkoret alltjämt skall gälla. Hyresvärdar med många hyresgäster skulle komma i en mycket besvärlig administrativ situation om ett större antal hyresgäster skulle utnyttja de möjligheter den föreslagna lagändringen ger. Den skulle därmed verka kostnadshöjande. Några olägenheter med nuvarande ordning har inte påvisats.

Lagutskottet (bil. 2, s. 108) har tillstyrkt bifall till propositionen och avstyrkt motionen. Lagutskottet har därvid hänvisat till att motsvarande jämställdhet mellan parterna sedan 1979 råder enligt arrendelagstiftningen

och att motionärernas farhågor om kostnadsökningar får anses överdrivna.

Bostadsutskottet delar lagutskottets bedömning och tillstyrker därför – med avstyrkande av det motstående yrkandet i motion 2770 (m) yrkande 3 – bifall till propositionen.

3.7 Kopplade avtal

Propositionen innehåller inte något förslag om skäligheten av s. k. kopplade avtal, dvs. hyresavtal som är knutna till avtal om andra nyttigheter, t. ex. biluppställningsplats eller rätten att använda möbler. Däremot föreslås införande av en särskild bestämmelse om att ett kopplat avtal om nyttigheter c. d. skall upphöra att gälla samtidigt med hyresavtalet.

Frågan berörs inte i några motioner.

Utskottet tillstyrker bifall till propositionsförslaget.

3.8 Bränsle- och va-klausuler samt energisparåtgärder

I propositionen föreslås att det nuvarande förbudet mot rörliga hyror (nuvarande 19 a § hyreslagen) utvidgas till att omfatta även s. k. bränsle- och va-klausuler. Förbudet mot rörliga hyror föreslås dock inte gälla för lokaler och inte heller för bostadslägenheter om beräkningsgrunden för ersättnings storlek fastställs i en förhandlingsöverenskommelse eller genom beslut enligt hyresförhandlingslagen. Inte heller skall förbudet gälla om upplåtelsen avser lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller kostnaden för nyttigheten påförs efter individuell mätning. Som skäl för förbudet anförs främst att klausulerna i vissa fall ger hyresvärdarna en för hög kompensation och att klausulerna är svårbegripliga och varken stimulerar hyresvärdar eller hyresgäster till energibesparande åtgärder. Enligt föredragande statsrådet kan bl. a. bränslebesparande åtgärder regleras inom förhandlingssystemet.

I motion 1982/83:1103 (c) yrkande 2 begärs, med hänvisning till motivering i motion 1982/83:1100, att riksdagen uttalar att åtgärder bör vidtas så att både fastighetsägare och boende får skäligen nytta av den besparing som uppkommer genom energisparåtgärder. Det framhålls att många hyresvärdar i dag inte kan påräkna någon ekonomisk fördel av energisparåtgärder eller t. o. m. löper risk att inte få kapitalkostnaderna täckta. Eftersläpningen vad avser energisparåtgärder är störst i flerfamiljshusen. Även hyresgästerna borde få ekonomisk fördel av åtgärderna. Principerna för hyressättning bör anpassas till detta.

I motion 2770 (m) yrkande 5 förespråkas att nuvarande ordning bibehålls. Motionärerna anser att förslaget i propositionen medför minst lika stor risk för överkompensation som det nuvarande systemet. Den enskilde hyresgästens incitament att spara energi bortfaller om han inte har möjlighet att följa sin egen förbrukning. Det föreslagna förbudet skulle försvåra införandet av individuell mätning.

I motion 2771 (fp) godtas propositionsförslaget beträffande förbudet mot klausulerna. Motionärerna anser att ytterligare initiativ måste tas för att främja utvecklingen mot individuell mätning och begär – yrkande 6 – att riksdagen uttalar att systemet med individuell mätning av uppvärmning, varmvatten m. m. bör komma till större användning.

Utskottet vill i denna fråga understryka vad som framhålls i propositionen om parternas frihet att i förhandlingsöverenskommelser reglera den ordning som anses böra gälla för att kompensera för en inte förutsedd kostnadsutveckling avseende bränsle och va. Sådana överenskommelser får anses vara ett smidigare instrument för reglering av hithörande frågor än nuvarande klausuler. Utskottet delar alltså uppfattningen att dessa kan avvecklas. Yrkande 5 i motion 2770 (m) avstyrks.

Vad beträffar de i motionerna (c) och (fp) aktualiserade frågorna om nytta för hyresvärdar och hyresgäster av energisparande åtgärder resp. om vikten av ökad användning av individuell mätning av energiåtgången, anser utskottet att propositionsförslaget – i avvaktan på överväganden med anledning av värmemätningens utredningens principbetänkande (Ds Bo 1983:4) Mätning och debitering av varmvatten – snarare stimulerar än motverkar den utveckling som önskas av motionärerna. Utskottet finner sålunda att motionerna 1982/83:1103 (c) yrkande 2 och 1983/84:2771 (fp) yrkande 6 i huvudsak är tillgodosedda med de uttalanden som görs i propositionen och avstyrker bifall till desamma.

3.9 Hyrestider och uppsägningstider

I propositionen föreslås som huvudprincip att hyrestiden skall vara obestämd för både bostadslägenheter och lokaler, såvida inte parterna har kommit överens om en bestämd hyrestid. Uppsägningstiden skall för icke tidsbestämda avtal vara minst tre månader för bostadslägenheter och nio månader för lokaler. Även för tidsbestämda avtal skall – beroende på hyrestidens längd – vissa minimitider gälla. Bostadshyresgäster skall – liksom nu – alltid ha rätt till tre månaders uppsägningstid.

Utskottet tillstyrker förslaget.

3.10 Förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister

Propositionsförslaget innebär ändring bara för bostadslägenheter. Förslagets huvudpunkter är de följande. Uppsägning skall bara behöva ske när hyresavtalet skall upphöra och måste då – ifall en hyresgäst inte godtar att flytta utan vill ha förlängning – följas av att hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden. Är avsikten bara att ändra hyresvillkoren, räcker det med ett skriftligt meddelande till motparten. Om en överenskommelse rörande villkoren inte kan träffas, kan den part som vill ha ändring tidigast en månad efter

meddelandet ansöka om ändring av villkoren hos hyresnämnden. I propositionen föreslås också att beslut om ändring inte får avse tiden före vissa angivna tidpunkter.

Inte heller i denna del har propositionsförslaget mötts av några invändningar i avgivna motioner.

Utskottet tillstyrker bifall till propositionsförslaget.

3.11 Avstående från besittningsskydd

F. n. gäller att hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kan komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning. Om överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader gäller den dock endast om den godkänns av hyresnämnden.

Hyresrättsutredningen föreslog en ordning där överenskommelserna i vissa fall i efterhand skulle prövas av hyresnämnden. Förslaget avvisas i propositionen, med hänvisning främst till att det skulle ge upphov till osäkerhet för parterna.

Utskottet ansluter sig till övervägandena i propositionen, som således inte innehåller något förslag till förändring av lagstiftningen i denna del.

3.12 Andrahandshyresgästers ställning

Hyresrättsutredningen föreslog att en andrahandshyresgäst som bott i en lägenhet i minst tre år skulle få rätt att träda in i förstahandshyresgästens hyresavtal om detta upphör, såvida det inte vore uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom skulle krävas att andrahandshyresgästen skäligen kunde godtas som hyresgäst.

I propositionen avvisas förslaget. Som skäl anför föredragande statsrådet dels att man i fråga om bulvanförhållanden bör avvakta det pågående lagstiftningsarbetet på det området, dels att genomförande av förslaget kan minska hyresvärdarnas och förstahandshyresgästernas villighet att ställa lägenheter till förfogande för andrahandsuthyrning. Dessutom befarar föredraganden en ökad s. k. svart handel med andrahandskontrakt och att den kommunala förmedlingen av bostäder kan bli ineffektiv genom att reglerna om skyldighet för hyresvärdar att ställa lägenheter till förfogande kan kringgås.

I motion 2768 (s) yrkande 3 förespråkas en lagändring i samma riktning som hyresrättsutredningens förslag. Motionärerna anför att antalet andrahandshyresgäster är stort och att deras ställning är svag. Om en andrahandshyresgäst bott i en lägenhet i minst tre år bör han enligt motionärerna ha rätt att överta förstahandshyresgästens avtal. Det kommunala bostadsförsörjningsintresset bör kunna tillgodoses genom att kommunen underrättas om saken och att kommunens intressen sedan får vägas in i skälighetsbedömningen när hyresnämnden tar ställning i förlängningsfrågan.

I motion 2769 (vpk) yrkande 4 framläggs ett lagtextförslag som är likalydande med hyresrättsutredningens förslag. Motionärerna hänvisar till att krav om en förbättring av andrahandshyresgästernas besittningsskydd flera gånger tidigare aktualiserats av vänsterpartiet kommunisterna.

Även motion 2771 (fp) yrkande 7 ansluter till hyresrättsutredningens förslag, och motionärerna begär förslag från regeringen i enlighet med detta. I motionen framhålls att eftersom folkpartiet i annat sammanhang föreslagit att bostadsanvisningslagen skall avvecklas, utgör de argument som återopas i propositionen om att den kommunala förmedlingsverksamheten riskerar att bli ineffektiv, inte något bärande motiv mot utredningens förslag.

Lagutskottet har i sitt yttrande (bil. 2, s. 112) uttalat förståelse för motionärernas önskemål. Med hänvisning främst till de olägenheter av förslaget som redovisats i propositionen avstyrker lagutskottet bifall till motionerna.

Bostadsutskottet ansluter sig till lagutskottets överväganden och avstyrker därför bifall till motionerna 2768 (s) yrkande 3, 2769 (vpk) yrkande 4 och 2771 (fp) yrkande 7.

3.13 Ordningen för handläggning av hyrestvister

Hyresrättsutredningen föreslog att principiella hyrestvister enligt hyreslagen skall prövas av hyresnämnd i första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Förslaget innebar att vissa typer av mål skulle föras över från fastighetsdomstol till hyresnämnd. Utredningen föreslog också en särskild lag, hyresprocesslagen, som efter mönster av rättegångsbalken skulle reglera handläggningen av hyrestvister.

I propositionen läggs inte fram något förslag rörande handläggningen av hyrestvister. Föredragande statsrådet hänvisar till att remissmottagandet av förslaget till hyresprocesslag varit blandat och att rättegångsutredningen (Ju 1977:06) har i uppdrag bl. a. att överväga kompetensfördelningen mellan allmän domstol och fastighetsdomstol. Tiden är därför enligt hans mening inte mogen för att ta ställning till frågan om en reform av hyresprocessen. Föredraganden hänvisar också till att motsvarande ställningstagande gjorts i fråga om en reform av arrendeprocessen (prop. 1983/84:136, s. 35).

I motion 2115 (fp) yrkande 2 begärs att hyresnämnds och bostadsdomstols uppgifter skall överföras till de allmänna domstolarna, så att rättskipningen sker utan intresseledamöter. Motiveringen återfinns i motion 2113. Det anförs i denna motion att det – även om det i många fall kan synas praktiskt – är betänkligt ur rättssäkerhetssynpunkt att hyresmarknadens parter finns representerade i den dömande instansen. Människors förtroende för den dömande instansens oberoende och integritet urholkas därigenom. Det anförs också att det inte är tillfredsställande t.ex. att ledamöter från Hyresgästernas riksförbund är med och avgör om hyresgäster fristående från hyresgäströrelsen skall ges förhandlingsrätt eller inte. I motion 2771 (fp)

anförs att det trots ställningstagandet i den nyss berörda motionen 2115 behövs en hyresprocesslag för att förenkla förfarandet, varför riksdagen bör begära förslag om en sådan lag från regeringen (yrkande 1).

I motion 926 (m) yrkande 4 begärs också regeringsförslag om att överföra hyresrättsliga frågor till allmän domstol. I den motivering som återfinns i motion 923 anförs att domstolar med intresserepresentation är ett hot mot rättssäkerheten för enskilda och icke etablerade organisationer. Partsdomstolarna sägs ha en starkt konserverande inverkan på organisationsstrukturen.

Lagutskottet har i sitt yttrande (bil. 2, s. 120) anslutit sig till ställningstagandet i propositionen om att tiden ännu inte är mogen för en reform av hyresprocessen. Beträffande frågan om intresseledamöter skall delta i avgörandet av hyresmål hänvisar lagutskottet till egna tidigare ställningstaganden till förmån för den nuvarande ordningen, vilka godkänts av riksdagen (LU 1979/80:32 och 1982/83:19). Några nya omständigheter sägs inte ha framkommit. Motionsyrkandena avstyrks sålunda av lagutskottet.

Även beträffande detta förslag ansluter sig bostadsutskottet till de skäl som redovisats i propositionen och i lagutskottets yttrande. Motionerna 926 (m) yrkande 4, 2115 (fp) yrkande 2 och 2771 (fp) yrkande 1 avstyrks.

3.14 Andra ändringsförslag i propositionen berörande hyreslagen

3.14.1 Åtgärdsföreläggande

Reglerna i 16 § andra stycket hyreslagen ger befogenhet för hyresnämnden att på ansökan av hyresgäst vid vissa brister i lägenheten rikta ett reparationsföreläggande till hyresvärden. Dessa regler föreslås utvidgade till en befogenhet för nämnden att ge ett åtgärdsföreläggande, vilket – utöver brister i lägenheten – kan avse avhjälpande även av underhållsbrister i fråga om gemensamma utrymmen. Enligt lagrådets uppfattning utesluter inte den föreslagna lydelsen av 16 § hyreslagen att ett åtgärdsföreläggande meddelas även när bristen inte är av rent fysisk natur. Föredragande statsrådet har godtagit denna uppfattning. Föreläggandet skall kunna riktas till den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denna har överlåtits fastigheten innan ansökan görs. För överlåtelsefall och rättstvister ges vissa specialregler (förslag till 16 § fjärde–sjätte styckena). Ett förslag från hyresrättsutredningen att ett åtgärdsföreläggande skulle avse även upprätthållande av en viss servicenivå föreslås inte bli genomfört.

I motion 1531 (s), som väckts under allmänna motionstiden 1984, dvs. innan propositionen förelades riksdagen, begärs att ett reparationsföreläggande – så som också kom att föreslås i propositionen beträffande åtgärdsföreläggande – skall kunna riktas mot ny ägare som sökt lagfart. Dessutom begärs regler vid äganderättstvister, vilka regler också tagits upp i propositionen. Motionärerna begär vidare att ett reparationsföreläggande skall bli

gällande också mot en ny ägare utan att nytt beslut om föreläggande skall behöva fattas.

Frågan om åtgärdsföreläggande behandlas utförligt i lagutskottets yttrande (bil. 2, s. 118). Lagutskottet tillstyrker propositionsförslaget och anser beträffande frågan om ett beslutat föreläggandes verkan mot en ny ägare att det finns skäl som talar för att åtgärdsföreläggande – liksom vissa andra typer av förelägganden – bör gälla även mot den som efter det att föreläggandet har meddelats förvärvar fastighet. Emellertid anser lagutskottet också att statsmakternas ställningstaganden till utformningen av nya regler om viten bör avvaktas innan motionsyrkandet prövas närmare. Det får därför ankomma på regeringen att i ett lämpligt sammanhang ta upp spørsmålet till närmare överväganden. Lagutskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1531 (s) ger det anförda regeringen till känna.

Bostadsutskottet delar lagutskottets uppfattning i frågan. I den del motionsyrkandet tillgodosätts genom propositionsförslaget bör det inte föranleda någon riksdagens ytterligare åtgärd.

Frågan om räckvidden av ett åtgärdsföreläggande aktualiseras i motion 2770 (m), där det i yrkande 5 begärs ett riksdagens uttalande att institutet åtgärdsföreläggande skall begränsas till att gälla fysiska hinder i nyttjanderätten. Enligt motionärerna är lagrådets inställning att t. ex. störande hyresgäster skall kunna omfattas av ett åtgärdsföreläggande inte rimlig. Det hänvisas i motionen till att det är notoriskt vilka stora problem hyresvärdar har när det gäller att få störande hyresgäster att upphöra med störningarna och att det är svårt att tänka sig fall där en hyresvärd underlåter att göra vad han kan för att rätta till missförhållanden av denna art.

Beträffande frågan om att åtgärdsföreläggande skall kunna avse annat än rent fysiska brister anför lagutskottet (bil. 2 s. 119) bl. a. att ett åtgärdsföreläggande många gånger kan vara ett bättre medel för hyresgästen att få hinder och men i nyttjanderätten undanröjda än andra medel, t. ex. avhjälpande av felet på världens bekostnad, hävande av avtalet, hyresnedsättning m. m. Så kan exempelvis vara fallet när olägenheten består i störande medhyresgäster. Riksdagen bör enligt lagutskottets mening inte göra några uttalanden som utesluter att åtgärdsföreläggande får meddelas också när bristen inte är av rent fysisk natur. Lagutskottet påpekar att det är en annan sak att det i praktiken kan vara omöjligt att utfärda förelägganden som inte avser en konkret eller bestämd åtgärd utan snarast upprätthållande av en viss servicenivå, t. ex. tillhandahållande av varmvatten. Lagutskottet godtar i likhet med föredragande statsrådet lagrådets uppfattning.

Vad lagutskottet anförut delas av bostadsutskottet. Bostadsutskottet avstyrker motion 2770 (m) yrkande 4.

3.14.2 Personal- och tjänstebostäder

I 67 § hyreslagen finns bestämmelser som gör det möjligt att ersätta de tvingande reglerna i hyreslagen med regler som överenskommits i ett sådant *kollektivavtal* som på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation. I propositionen föreslås en viss utvidgning av bestämmelsens räckvidd så att även de nya tvingande reglerna i hyreslagen om uppsägningstidens längd skall kunna frångås genom kollektivavtal. Inga motioner har väckts i denna del.

I propositionen (s. 140, 232) aviseras ytterligare överväganden i fråga om bestämmelsens tillämplighet på personal- och tjänstebostäder.

I motionerna 1982/83:891 (vpk) och 1983/84:2769 (vpk) yrkande 2 begärs att 67 § hyreslagen helt skall upphöra att gälla. Bestämmelsen sägs strida mot den grundläggande tanken i hyreslagstiftningen och vara obillig mot den enskilde hyresgästen.

I motion 1982/83:1221 (s) begärs en översyn av bestämmelserna om personal- och tjänstebostäder i enlighet med vad som förordas i motionen. Motionärerna anser att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma giltighet som tidigare. Översynen bör ske i samarbete med berörda arbetsmarknadsparter.

Lagutskottet (bil. 2 s. 110) ansluter sig till uppfattningen att det finns anledning att överväga om bestämmelserna såvitt avser sambandet mellan anställning och bostad är lämpligt utformade. En utredning bör snarast komma till stånd i samarbete med parterna på arbetsmarknaden. Lagutskottet förordar att riksdagen gör ett tillkännagivande av vad utskottet anfört. I övrigt tillstyrker lagutskottet förslaget till ändring i 67 § hyreslagen.

Bostadsutskottet ansluter sig i fråga om *kollektivavtal och hyreslagen* till lagutskottets uppfattning och tillstyrker med avstyrkande av motion 1982/83:891 (vpk) och 1983/84:2769 (vpk) yrkande 2 att propositionsförslaget genomförs.

Beträffande *personal- och tjänstebostäder* delar bostadsutskottet också lagutskottets uppfattning och föreslår att riksdagen med anledning av motion 1982/83:1221 (s) ger regeringen till känna vad som anförts om vissa överväganden.

3.14.3 Övriga propositionsförslag rörande hyreslagen

I fråga om övriga förslag i propositionen berörande hyreslagen har utskottet noterat följande.

I 8 § femte stycket hyreslagen föreslås endast den ändringen att ordet vräkning byts ut mot avhysning, vilket är den term som används i bl. a. den sedan den 1 januari 1982 gällande utsökningsbalken och i lagen (1946:808) om lagsökning och betalningsföreläggande. Styckets innebörd skall vara att bl. a. en till domstol riktad ansökan om avhysning gäller som uppsägning av

hyresgästen sedan den delgetts honom i behörig ordning. Emellertid avser den föreslagna termen ansökan om avhysning enligt 16 kap. utsökningsbalken ansökan hos exekutiv myndighet om verkställighet av en domstols beslut om handräckning för avhysning. Meningen är givetvis inte att en ansökan om avhysning på detta stadium skall gälla som uppsägning när den delges. Eventuella misstolkningar av den föreslagna bestämmelsen kan undvikas genom en mindre omformulering av det aktuella paragrafstycket. Utskottet föreslår därför en sådan omformulering.

I 66 § hyreslagen, som inte föreslås ändrad, medges hyresvärd och hyresgäst att hänskjuta framtida tvist rörande hyresförhållande till skiljemän, såvitt inte därigenom hyresgästens rättigheter enligt bl. a. 51 § hyreslagen inskränks. I 51 § hyreslagen i nuvarande lydelse hänvisas vidare till 48 § hyreslagen, vilken paragraf nu innehåller de centrala bruksvärdebestämmelserna. Dessa får alltså inte åsidosättas genom ett skiljemannaavgörande. I propositionen föreslås att bruksvärdebestämmelsen flyttas till 55 § hyreslagen. Den kommer därigenom inte att omfattas av regeln i 66 § hyreslagen. Eftersom detta givetvis inte är en avsedd effekt bör det i 66 § hyreslagen införas en hänvisning till 55 § samma lag.

I återstående delar har utskottet inte funnit anledning till erinran eller något särskilt uttalande om vad som föreslagits i propositionen. Utskottet tillstyrker förslagen.

3.15 Motionsförslag rörande hyreslagen vilka inte berörs i propositionen

3.15.1 Besittningsskyddet vid rivning

I motion 1527 (m) begärs ett tillkännagivande om ändrade regler beträffande besittningsskydd för hyresgäst när en fastighet skall rivas. Det framhålls att den nuvarande ordningen medför att evakuering av rivningsfastigheter tar lång tid och att byggnadskostnaderna ökar genom detta. Motionärerna förordar att det i rivningsfallen skall gälla en uppsägningstid av tre månader utan rätt till förlängning eller ersättningslägenhet. Vidare bör hyresgästens besvärsrätt inskränkas.

Lagutskottet pekar i sitt yttrande (bil. 2 s. 109) på att propositionsförslaget bl. a. innebär att huvudprincipen för framtiden skall vara till tiden obestämda hyresavtal. Detta i förening med de föreslagna ändringarna i fråga om uppsägning av hyresavtal m. m. medför att det kommer att kunna gå fortare att evakuera rivningsfastigheter. Härigenom tillgodoses motionärerna i viss mån enligt lagutskottets uppfattning. Av hänsyn till rättssäkerheten och till hyresgästerna är lagutskottet inte berett att i övrigt tillstyrka motionen.

Bostadsutskottet – som instämmer i vad lagutskottet har yttrat – vill utöver detta framhålla att det i praktiken torde vara vanligt att lägenheter inom rivningsfastigheter nyupplåts med förbehåll om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning och att sådana avtalade förbehåll regelmäs-

sigt torde godkännas av hyresnämnderna i evakueringsfallen. Bostadsutskottet – som givetvis ansluter sig till motionärernas syfte att minska byggnadskostnaderna – avstyrker med hänvisning till det anförda motion 1527 (m).

3.15.2 Förvaltarföreningar

I motion 2072 (c) yrkande 1 begärs ett tillkännagivande om gemensam skötsel och underhåll av hyresrättslägenheter. Motionärerna anser att parterna på hyresmarknaden bör medverka till att former, t.ex. s.k. förvaltarföreningar, skapas för de hyresgäster som vill ta hand om skötsel och underhåll. Speciellt bör de allmännyttiga företagen vara öppna för denna form av ansvar och inflytande för de boende.

Utskottet anser i likhet med motionärerna att den aktualiserade frågan är en fråga främst för parterna på hyresmarknaden. Parterna torde också redan ha sin uppmärksamhet på frågan. Något uttalande av riksdagen är inte erforderligt. Utskottet avstyrker därför motion 2072 (c) yrkande 1.

3.15.3 Besvärsmått i fråga om byte av lägenhet

I motion 2766 (m) yrkande 1 begärs att hyreslagen ändras så att klagorätt införs beträffande beslut i bytesärenden. Motionärerna framhåller att bytesmålen i hyresnämnd handläggs snabbt och att hyresvärderna i regel inte kan kontrollera de uppgifter som lämnas. Ofta visar det sig i efterhand ha varit fråga om skenbyte. Möjligheten att på denna grund säga upp den inflyttade hyresgästen inskränks av att det då också måste visas att hyresgästen känt till de bakomliggande förhållandena. Det är f. n. svårt att bilda sig en uppfattning om vad hyresnämnderna på skilda håll anser vara sådana beaktansvärda skäl som enligt lagen krävs för byte. Även av hänsyn till en mer enhetlig praxis skulle därför en besvärsmått vara av värde. Slutligen hänvisar motionärerna till att Stockholms kommun och Stockholms fastighetsägareförening i en överenskommelse om frivillig anvisning av lägenheter ansett att åtskilliga skenbyten förekommer. Genom sådana minskar det antal lägenheter som kan erbjudas den kommunala bostadsförmedlingen. Kommunen hade därför i överenskommelsen åtagit sig att hos justitiedepartementet begära att hyresnämndens beslut i bytesärenden skall kunna överklagas.

Lagutskottet hänvisar i sitt yttrande (bil. 2, s. 114) till att det, när besvärsmåttet avskaffades år 1973, ansågs angeläget att bytesärendena kunde avgöras snabbt och att kraven på rättssäkerhet kunde tillgodoses genom muntlig bevisning i hyresnämnden. Både hänsynen till hyresgästerna och processekonomiska skäl talar, enligt lagutskottet, för att nuvarande ordning behålls. Hyresvärdarna har möjlighet att efter skenbyte få den nye hyresgästens rätt att bo kvar prövad vid en förlängningstvist. De nya reglerna om hyrestiden innebär att förlängningsfrågan kan aktualiseras snabbare än förut. Motionen bör därför inte föranleda någon åtgärd av riksdagen.

Även beträffande denna fråga ansluter bostadsutskottet sig till vad lagutskottet anfört och avstyrker motion 2766 (m) yrkande 1.

3.15.4 Störande hyresgäster

I motion 2766 (m) yrkande 2 begärs ett riksdagens tillkännagivande av vad som anförs i motionen om ökade möjligheter enligt hyreslagen för hyresvärd att avlägsna ordningsstörande hyresgäster. Motionärerna framhåller att problemen med störningar på senare år ökat kraftigt, t. ex. genom alkoholism, narkomani och ljudanläggningar i lägenheterna. Processreglerna i avhysningsärenden medför att störningar kan pågå under lång tid till de skötsamma hyresgästernas förtvivlan.

Lagutskottet hänvisar i sitt yttrande (bil. 2, s. 111) till att en fråga om bullerstörningar från hyresgäster behandlades av riksdagen 1982, varvid utskottet – efter hörande av Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag – kom till slutsatsen att de nuvarande lagreglerna ger tillräckliga möjligheter att komma till rätta med de aktualiserade problemen. Några nya omständigheter har enligt lagutskottets mening inte framkommit. Genom att hyresavtalen i framtiden avses få obestämd löptid synes hyresvärdarna få något bättre möjligheter att ingripa mot störande hyresgäster i samband med prövning av en förlängningstvist.

Bostadsutskottet instämmer i lagutskottets bedömning och avstyrker motion 2766 (m) yrkande 2.

3.15.5 Rätten att ha inneboende

Enligt 41 § hyreslagen får hyresgästen inte inrymma utomstående i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden. I motion 2769 (vpk) yrkande 1 begärs att denna bestämmelse skall upphävas. Hyresgästen bör enligt motionärerna själv ha rätt att bestämma vem han vill inhysa i lägenheten, och denna rätt bör inte begränsas av att detta kan anses medföra men för hyresvärden. I ett under utskottsbehandlingen i andra hand framställt yrkande (vpk) begärs att ordet men byts ut mot påtaglig olägenhet.

Lagutskottet anför i sitt yttrande (bil. 2, s. 113) att 41 § hyreslagen i praktiken innebär en rätt för hyresgästen att ha inneboende i sin lägenhet. Bifall till motionsyrkandet skulle därför medföra att hyresgästen gick miste om denna rättighet. Lagutskottet avstyrker därför motionen.

Vad i lagutskottets yttrande anförts delas av bostadsutskottet. Motion 2769 (vpk) yrkande 1 avstyrks med hänvisning till vad lagutskottet anfört.

I den lagrådsremiss som föregick propositionen föreslogs att ordet men skulle bytas ut mot påtaglig olägenhet. Ändringen angavs vara redaktionell. I propositionen upptas emellertid inte detta förslag om ändring av 41 § hyreslagen och anledningen härtill har inte angetts. Bostadsutskottet ser för sin del inte tillräckliga skäl att företa det diskuterade utbytet.

3.15.6 Tillträdande hyresgästs ansvar för företrädarens förpliktelser

När en hyresgäst med vederbörligt tillstånd överlåter hyresrätten till en ny hyresgäst är han i princip fri från sina förpliktelser mot hyresvärderna för tiden efter överlåtelsen. För förpliktelser som avser tiden före överlåtelsen svarar emellertid enligt 38 § andra punkten hyreslagen inte bara den avträdande hyresgästen, utan även den tillträdande, om inte annat avtalas. I motion 2768 (s) kritiserar detta förhållande och det begärs, yrkande 2, att den nämnda bestämmelsen avskaffas. Enligt motionären måste den med dagens synsätt anses obillig. De flesta hyresgäster torde vara ovetande om att hyresrätten kan förloras om de inte accepterar att svara för förpliktelser som avser tiden före tillträdet. Bestämmelsen saknar dessutom enligt motionärerna aktualitet genom att bränsleklausulerna skall försvinna och retroaktiva hyror förekomma bara i undantagsfall.

Lagutskottet erinrar i sitt yttrande (bil. 2, s. 116) om att bestämmelsen gäller både lägenheter och lokaler. Även om bestämmelsen mist något av sin aktualitet i fråga om bostäder har den dock fortfarande en funktion att fylla vid byten av bostadslägenheter genom att hyresvärdens benägenhet att gå med på byte blir större. Vid överlåtelse av lokaler har bestämmelsen behållit sin bärkraft enligt lagutskottets mening.

Bostadsutskottet ansluter sig till vad lagutskottet anfört och avstyrker motion 2768 (s) yrkande 2.

3.16 Propositionsförslaget beträffande hyresförhandlingslagen

Beträffande 5 § hyresförhandlingslagen föreslås i propositionen den ändringen att en hyresvärd inte i samband med att en ny hyresgäst skall flytta in skall få höja hyran för en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning utan att först förhandla om saken. Vidare föreslås att hyresvärdar skall ha primär förhandlingsskyldighet även i fråga om ändring av villkor som avser gemensamma utrymmen.

Propositionsförslaget har i dessa delar inte mött någon erinran i avgivna motioner.

I propositionen föreslås också vissa ändringar i 24 § hyresförhandlingslagen om tidpunkten för ändringsbeslut. Dessa frågor har behandlats ovan (i avsnitt 3.4.2).

I motion 2768 (s) yrkande 4 begärs att riksdagen beslutar om en särskild bestämmelse i hyresförhandlingslagen om att *den primära förhandlingsskyldigheten* även skall omfatta underhålls-, förbättrings- och ombyggnadsåtgärder. I motionen hänvisas till att hyresgästernas inflytande över sitt boende gått starkt framåt. Mellan hyresgäströrelsen och de allmännyttiga bostadsföretagen har det träffats avtal om information och samråd. Dessutom förutsätts att inflytandet skall kunna utvecklas ytterligare genom att kontaktkommittéerna får rätt att fatta beslut. Även med Sveriges fastighetsägarför-

bund har nu avtal om boinflytande träffats. Tack vare regeringens bostadsförbättringsprogram kan man förmoda att ombyggnads- och underhållsverksamheten kommer att öka. Hyresgästerna måste därför garanteras inflytande över sådana åtgärder. Eftersom en stor del av bostadsmarknaden täcks av förhandlingsordningar kan detta ske genom att den primära förhandlings-skyldigheten enligt hyresförhandlingslagen utvidgas till att omfatta underhålls-, förbättrings- och ombyggnadsarbeten.

Utskottet vill i detta sammanhang anföra att det inom bostadsdepartementet i april 1984 tillsatts en arbetsgrupp som har i uppgift att utvärdera erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer av den egna lägenheten. I beslutet om tillsättandet av arbetsgruppen hänvisas till den beslutade ändringen i 15 § hyreslagen om hyresvärdens underhållsskyldighet och till vad riksdagen på förslag av bostadsutskottet anfört i det sammanhanget (BoU 1983/84:5). I direktiven för arbetsgruppen framhålls att det finns goda skäl att utgå från att hyresmarknadens parter och intressenter kommer att föra arbetet för ett vidgat boinflytande vidare. Det är därför i första hand dessa som – till följd av sina praktiska erfarenheter – kommer att kunna uttala sig om den beslutade bestämmelsen i hyreslagen om hyresvärdens underhållsskyldighet är ändamålsenlig eller bör ses över i något avseende. Det markeras att ansvaret för att utvecklingen av ett vidgat hyresgästinflytande sker under acceptabla former i första hand ligger hos de skilda organisationer som berörs av verksamheten.

Utskottet finner att de frågor som aktualiseras i motionen är väl ägnade att kunna behandlas inom ramen för den tillsatta arbetsgruppens arbete. I likhet med bostadsministern finner utskottet frågorna i första hand vara en angelägenhet för parterna på hyresmarknaden. Pågående överväganden bör avvaktas. Motionärernas syfte får anses i inte ringa grad tillgodosett genom tillsättandet av arbetsgruppen. Utskottet avstyrker sålunda motion 2768 (s) yrkande 4 och tillstyrker i övrigt de förslag rörande hyresförhandlingslagen som lagts fram i propositionen.

3.17 Motionsförslag rörande hyresförhandlingslagen som inte berörs i propositionen

3.17.1 Förhandlingsrätten

I motionerna 369 (c) och 923 (m) yrkande 4, såvitt nu är i fråga, begärs ändringar i hyresförhandlingslagen så att förhandlingsrätten faktiskt ligger hos en organisation av hyresgäster i en fastighet resp. hos de enskilda hyresgästerna. Det framhålls i båda motionerna att det verkliga inflytandet över hyresförhandlingar bör ligga hos de enskilda hyresgästerna och den organisation dessa frivilligt bildar i en fastighet för att företräda dem. Vill en annan organisation förhandla för en viss fastighet skall detta bygga på uppdrag eller förtroende från hyresgästerna i fastigheten.

Med hänvisning till vad som begärts från centerpartiet beträffande förhandlingsrätt yrkar motionärerna i motion 720 (c) att bostadssaneringslagen (1973:531) ändras så att initiativrätten enligt lagen läggs hos hyresgästerna själva eller hos organisation som har hyresgästernas uppdrag samt hos kommunen.

Civilutskottet har flera gånger tidigare behandlat frågan om hyresförhandlingslagens bestämmelser om förhandlingsrätt (se bl. a. CU 1979/80:13, s. 8 och CU 1981/82:23, s. 5). Utskottet, vars betänkanden godkänts av riksdagen, har därvid framhållit att den gällande ordningen avsetts vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation och att lagstiftningen enligt utskottets mening tjänar detta ändamål. Inte heller med anledning av vad som har anförts i nu aktuella motioner ser utskottet någon anledning till ändrat ställningstagande i fråga om hyresförhandlingslagen. Det finns inte heller tillräcklig anledning vidta någon ändring i bostadssaneringslagen. Utskottet avstyrker motionerna 369 (c), 720 (c) och 923 (m) yrkande 4, det sistnämnda såvitt nu är i fråga.

3.17.2 Förhandlingsersättning m. m.

Enligt 20 § hyresförhandlingslagen har organisation av hyresgäster rätt att få ersättning för sina förhandlingskostnader i skäligen utsträckning.

I motion 1982/83:2094 (m) kritiserar det gällande systemet som orättfärdigt. Enligt motionärerna bör en avgift till en hyresgästorganisation, oavsett om den kallas medlemsavgift eller förhandlingsersättning, endast kunna tas ut av frivilligt anslutna. Den bör dessutom inte tas ut i samma ordning som gäller för hyra. Även i motion 923 (m) kritiserar reglerna om förhandlingserättning. I motionen begärs, yrkande 4 såvitt nu är i fråga, ändring i hyresförhandlingslagen.

I motion 2113 (fp) tas också upp frågor om ersättningar som tas ut som hyra efter förhandlingar. I motionen aktualiseras de överenskommelser om ersättningar till hyresgästorganisationer som utgår för fritidsverksamhet och för boinflytandeverksamhet. Den del av motionen som går ut på att avgifterna inte bör betraktas som en del av hyran med avseende på bruksvärdeprincipen har redan behandlats (yrkande 9, se avsnitt 3.2.7). Enligt motionen, yrkande 10, bör vidare en bestämmelse införas som förbjuder överenskommelser om förhandlingsersättning utan att ersättningen eller dess beräkningsgrunder specificeras på hyresavin.

Frågor om förhandlingsersättning har tidigare varit föremål för riksdagens uppmärksamhet. Civilutskottet anförde (CU 1980/81:26 s. 3):

Frågan om hyresgästorganisationers rätt till ersättning för nedlagt förhandlingsarbete diskuterades vid tillkomsten av hyresförhandlingslagen (prop. 1977/78:175, CU 1977/78:32). Det av riksdagen antagna propositionsförslaget innehåller bl. a. dels en regel om att ersättningen inte får överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnader-

nas storlek och övriga omständigheter (20 §), dels en regel om att skäligheten av ersättningsbeloppet får på talan av hyresgästen prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt (22 § andra stycket). Reservanter (s) ansåg att dessa regler bort utgå eftersom det innebar en diskriminering av hyresgästernas organisationer – fastighetsägarens kostnader behöver inte redovisas eller granskas.

Enligt utskottets mening tillgodoser de gällande reglerna om prövning av förhandlingsersättning i tillräcklig omfattning även det intresse som motionärerna hävdar. Motionsförslaget avstyrks därför.

Frågan återkom vid det följande riksmötet och föranledde endast det yttrandet av civilutskottet (CU 1981/82:23) att utskottet inte funnit skäligen anledning att frågå sin tidigare bedömning.

Utskottet finner beträffande förhandlingsersättning att inte heller i de nu aktuella motionerna några skäl anförts som bör medföra att hyresförhandlingslagen ändras. Kravet på att förhandlingsersättningar specificeras på hyresavierna är en fråga som enligt utskottets mening bäst lämpar sig att behandlas av parterna själva. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 1982/83:2094 (m) samt 1983/84:923 (m) yrkande 4 såvitt nu är i fråga och 2113 (fp) yrkande 10.

3.18 Propositionen i övrigt

Lagförslagen i propositionen i övrigt – i de delar propositionen behandlas av utskottet – berör lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken, bostadsrättslagen (1971:479), bostadsanvisningslagen (1980:94) och utsökningsbalken. Några motionsyrkanden finns inte beträffande dessa lagförslag.

Utskottet tillstyrker dessa förslag i propositionen.

3.19 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *översyn av bruksvärdesystemet* att riksdagen avslår motionerna 1982/83:307, 360 yrkande 2, 1632 yrkande 8 såvitt nu är i fråga och 2099 samt 1983/84:923 yrkande 3 och 2770 yrkande 1,
2. beträffande *försöksverksamhet med fri hyresmarknad* att riksdagen avslår motionerna 1983/84:2113 yrkande 8, 2767 och 2771 yrkande 2,
3. beträffande *lägenheter med olika förmåner* samt *påtaglighetsrekvisitet* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83:668 yrkande 1 och 1983/84:2768 yrkande 1, 2769 yrkande 3 och 2771 yrkande 4 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 55 § första stycket,
4. beträffande *jämförelseprövningen m. m.* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83:668

- yrkande 2 och 1983/84:2113 yrkande 9 och 2771 yrkande 3 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 55 § andra stycket,
5. beträffande *lokaler* att riksdagen avslår motionerna 1982/83:1632 yrkande 8 såvitt nu är i fråga och 1983/84:719, 1055, 1059, 1342 och 2417,
6. beträffande *kollektiva tvister* att riksdagen avslår motion 1983/84:2771 yrkande 5,
7. beträffande *tidpunkt för ett ändringsbesluts verkan* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1983/84:2770 yrkande 2 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) såvitt avser 24 §,
8. beträffande *andra hyresvillkor än hyran* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1983/84:2770 yrkande 3 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 55 § tredje stycket,
9. beträffande *bränsle- och vu-klausuler* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1983/84:2770 yrkande 5 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 19 §,
10. beträffande *energiparåtgärder* att riksdagen avslår motionerna 1982/83:1103 yrkande 2 och 1983/84:2771 yrkande 6,
11. beträffande *andrahandshyresgäster* att riksdagen avslår motionerna 1983/84:2768 yrkande 3, 2769 yrkande 4 och 2771 yrkande 7,
12. beträffande *ordningen för hyrestvister* att riksdagen avslår motionerna 1983/84:926 yrkande 4, 2115 yrkande 2 och 2771 yrkande 1,
13. beträffande *föreläggande vid ägarbyte* att riksdagen med anledning av motion 1983/84:1531 såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,
14. beträffande *åtgärdsföreläggande beträffande fysiska hinder m. m.* att riksdagen med bifall till vad utskottet anfört och med avslag på motionerna 1983/84:1531 såvitt nu är i fråga och 2770 yrkande 4 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 16 §,
15. beträffande *kollektivavtal och hyreslagen* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83:891 och 1983/84:2769 yrkande 2 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 67 §,
16. beträffande *personal- och tjänstebostäder* att riksdagen med anledning av motion 1982/83:1221 ger regeringen till känna vad utskottet har anfört,
17. beträffande *besittningsskyddet vid rivning* att riksdagen avslår motion 1983/84:1527,

18. beträffande *förvaltarföreningar* att riksdagen avslår motion 1983/84:2072 yrkande 1,
19. beträffande *besvärsrätt vid byte* att riksdagen avslår motion 1983/84:2766 yrkande 1,
20. beträffande *störande hyresgäster* att riksdagen avslår motion 1983/84:2766 yrkande 2,
21. beträffande *rätten att ha inneboende* att riksdagen avslår motion 1983/84:2769 yrkande 1,
22. beträffande *ny hyresgästs ansvar* att riksdagen avslår motion 1983/84:2768 yrkande 2,
23. beträffande *primär förhandlingsskyldighet* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1983/84:2768 yrkande 4 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) såvitt avser 5 §,
24. beträffande *förhandlingsrätten* att riksdagen avslår motionerna 1983/84:369, 720 och 923 yrkande 4, det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga,
25. beträffande *förhandlingsersättning m.m.* att riksdagen avslår motionerna 1982/83:2094 och 1983/84:923 yrkande 4, det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga och 2113 yrkande 10,
26. beträffande *propositionen i övrigt* att riksdagen
 - a. med anledning av regeringens förslag antar följande som utskottets förslag betecknade lydelse till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 8 § och 66 §.

Regeringens förslag

Utskottets förslag

8 §

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärdens lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av tredje eller fjärde styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärdens uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Regeringens förslag

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och *ansökan om avhysning av hyresgäst* gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 §.

Utskottets förslag

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att *hyresgäst skall avhysas* gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

b. med bifall till regeringens förslag antar de vid propositionen fogade lagförslagen såvitt nu är i fråga och i den mån förslagen inte behandlats ovan.

Stockholm den 17 maj 1984

På bostadsutskottets vägnar
OSKAR LINDKVIST

Närvarande: Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Per Olof Håkansson (s), Lennart Nilsson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Rune Evensson (s), Agne Hansson (c) och Nils Nordh (s).

Reservationer

1. Översyn av bruksvärdesystemet

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) ansökr att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 9 börjar "Utskottet är" och slutar "av riksdagen" bort lyda:

Utskottet finner att de förslag till ändringar i bruksvärdesystemet som läggs fram i propositionen inte långsiktigt löser de problem som den förändrade situationen på bostadsmarknaden för med sig. Denna situation utmärks bl. a. av att bristen på bostäder nu i stort sett är eliminerad och att kostnaderna är ojämnt fördelade mellan det nyare och äldre bostadsbeståndet. Propositionsförslaget medför att problemen med kostnadstäckning hos de allmännyttiga bostadsföretagen kvarstår och att subventioneringen av dessa företags verksamhet får en inte förutsedd inverkan på hyresnivån utanför det allmännyttiga bostadsbeståndet. Ökad rörlighet och rationellt utnyttjande motverkas. Inte heller medger det rådande systemet att olika kostnadssänkande hyresgästinitiativ, som övertagande av vissa förvaltningsuppgifter från hyresvärderna, tillåts slå igenom. Det behövs därför en mer genomgripande översyn av principerna för hyressättning. Detta bör riksdagen med anledning av de nu aktuella motionerna ge regeringen till känna.

dels utskottet under 1 bort hemställa

1. beträffande *översyn av bruksvärdesystemet* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83:307, 360 yrkande 2, 1632 yrkande 8 såvitt nu är i fråga och 2099 samt 1983/84:923 yrkande 3 och 2770 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

2. Försöksverksamhet med fri hyresmarknad

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 9 börjar "En följd" och på s. 10 slutar "anförda synpunkterna" bort lyda:

Av stort värde för den översyn av bruksvärdesystemet som utskottet ovan förordat skulle vara en försöksverksamhet efter de riktlinjer som förespråkats i motionerna. Utskottet stöder därför tanken på en sådan försöksverksamhet inom vissa delar av landet. Omfattningen av verksamheten i tid och rum, liksom frågan om nödvändig lagreglering bör närmare prövas av regeringen som därefter skyndsamt bör återkomma till riksdagen med erforderliga förslag. Detta bör med anledning av motionerna 2113 (fp), 2767 (c) och 2771 (fp) såvitt nu är i fråga ges regeringen till känna.

dels utskottet under 2 bort hemställa

2. beträffande *försöksverksamhet med fri hyresmarknad* att riksdagen med anledning av motionerna 1983/84:2113 yrkande 8, 2767 och 2771 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Lägenheter med olika förmåner samt påtaglighetsrekvisitet

Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 11 börjar "Utskottet ansluter" och slutar "2771 (fp) yrkande 4" bort lyda:

I avvaktan på en mer genomgripande förändring av bruksvärdesystemet finner utskottet den av hyresrättsutredningen föreslagna uppdelningen av jämförelseprövningen på dels själva bruksvärdet av lägenheten, dels också värdet av tillhandahållna nyttigheter och förmåner vara en möjlig och lämplig väg att nyansera bruksvärdesystemet i riktning mot friare principer för hyressättning. Riksdagen bör därför besluta att genomföra hyresrättsutredningens förslag. Motionerna 2768 och 2771 tillstyrks i aktuella delar.

dels utskottet under 3 bort hemställa

3. beträffande *lägenheter med olika förmåner samt påtaglighetsrekvisitet* att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84:2768 yrkande 1 och 2771 yrkande 4 med anledning av regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83:668 yrkande 1 och 1983/84:2769 yrkande 3 antar följande som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i jordabalken, såvitt avser 12 kap. 55 § första stycket,

Regeringens förslag

Om hyresvärdens och hyresgästens tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Reservanternas förslag

Tvistar parterna om hyrans storlek, skall hyran fastställas att utgå med skäligt belopp. En hyra är inte skälig, om den med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärdens påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter.

4. Lägenheter med olika förmåner samt påtaglighetsrekvisitet

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 12 börjar "Frågan om" och slutar "2760 (vpk) yrkande 3" bort lyda:

Utskottet har tidigare anslutit sig till propositionsförslaget i fråga om

parternas principiella jämställdhet vid tvister om hyrans storlek. En följd av detta ställningstagande är att även påtaglighetsrekvisitet bör avskaffas. Det förefaller nämligen inte meningsfullt att först pröva vad som är en skälig hyra och därefter ändå tillåta ett hyresuttag som ligger över den sålunda fastställda nivån. Den nuvarande ordningen har medverkat till de snabba hyreshöjningar som förekommit under senare år och den bör därför även med hänvisning till detta ändras genom att påtaglighetsrekvisitet avskaffas. Motionerna 1982/83:668 och 1983/84:2769 tillstyrks därför i motsvarande del.

dels utskottet under 3 bort hemställa

3. beträffande *lägenheter med olika förmåner samt påtaglighetsrekvisitet* att riksdagen med bifall till motionerna 1982/83:668 yrkande 1, 1983/84:2769 yrkande 3, med anledning av regeringens förslag och med avslag på motionerna 1983/84:2768 yrkande 1 och 2771 yrkande 4 antar följande som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i jordabalken, såvitt avser 12 kap. 55 § första stycket,

Regeringens förslag

55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är *påtagligt* högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Reservanternas förslag

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

5. Jämförelseprövningen m. m.

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 13 börjar "De i" och på s. 14 slutar "det anförda" bort lyda:

En förutsättning för att bruksvärdesystemet skall fungera är att jämförelseprövningen sker mellan likvärdiga lägenheter och att inte kostnader inom de allmännyttiga företagen som inte direkt står i samband med boendet får inverka på hyresnivån. Ersättningsarna för fritidsverksamhet och boendeinflytande utgör sådana kostnader som enligt utskottets mening inte bör påverka hyresuttaget. I linje med vad utskottet tidigare förordat om hyressättningssystemet bör inte bostädernas läge och den större efterfrågan som finns på centralt belägna bostäder vara ovidkommande vid bruksvärderingen. Det bör skapas större möjligheter att ta hänsyn även till skillnader av denna art mellan olika bostäder. Utskottet finner att det anförda bör läggas till grund för vidare överväganden och förslag rörande principerna för

hyressättning. Med anledning av motionerna 2113 och 2771 bör riksdagen ge regeringen till känna vad som nu har anförts.

dels utskottet under 4 bort hemställa

4. beträffande *jämförelseprövningen m. m.* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1983/84:2113 yrkande 9 och 2771 yrkande 3 samt med avslag på motion 1982/83:668 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

6. Jämförelseprövningen m. m.

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 14 börjar "Beträffande förslaget" och slutar "avstyrks alltså" bort lyda:

Utskottet anser det välmotiverat att tillvarata ytterligare möjligheter att hålla hyresgästernas boendekostnader nere. En sådan möjlighet ligger i att inte ta någon hänsyn till hyresrabatterna vid jämförelseprövningen. Bruksvärdehyran skulle därmed bli den hyra som hyresgästerna inom resp. allmännyttigt företag betalar som hyra för sina lägenheter. Förslag till erforderlig lagreglering bör utarbetas av regeringen. Motion 1982/83:668 yrkande 2 tillstyrks.

dels utskottet under 4 bort hemställa

4. beträffande *jämförelseprövningen m. m.* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med bifall till motion 1983/84:668 yrkande 2 samt med avslag på motionerna 1983/84:2113 yrkande 9 och 2771 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

7. Lokaler (motiveringen)

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att den del av utskottets betänkande på s. 15 som börjar "Utskottet delar" och slutar "avstyrks sålunda" bort lyda:

Utskottet har tidigare anslutit sig till att hyressättningen avseende bostadslägenheter i ökad utsträckning bör styras av marknadskrafterna. Skälen för denna ståndpunkt gör sig med än större styrka gällande i fråga om lokalhyrorna. Det finns inga bärande motiv för att nu förändra lokalhyresreglerna i den riktning som anges i propositionen. Motionerna bör därför i nu aktuell del avstyrkas.

8. Kollektiva tvister

Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 16 som börjar "Utskottet gör" och slutar "yrkande 5 avstyrks" bort lyda:

Utskottet finner de resonemang som hyresrättsutredningen förde om införande av medel att pröva kollektiva tvister vara välgrundade. Den nuvarande ordningen medför stor osäkerhet om när fullt legitima hyreshöjningar i praktiken kan ge någon likviditetsförstärkning hos bostadsföretagen. Alla möjligheter att snabbare lösa tvister bör tas till vara. Regeringen bör därför återkomma med förslag om kollektiva tvister i huvudsaklig enlighet med vad hyresrättsutredningen har föreslagit. Motion 2771 yrkande 5 bör således bifallas av riksdagen.

dels utskottet under 6 bort hemställa

6. beträffande *kollektiva tvister* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2771 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

9. Tidpunkt för ett ändringsbesluts verkan

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 16 som börjar "Utskottet instämmer" och slutar "av riksdagen" bort lyda:

Utskottet ansluter sig till de överväganden som hyresrättsutredningen gjorde i frågan och som syftar till att skydda hyresvärden från att av hänsyn till att förhandlingen eljest kan dra ut på tiden gå med på en hyra som företagsekonomiskt är oacceptabel. Riksdagen bör därför med bifall till motion 2770 yrkande 2 besluta om lagtext i enlighet med utredningens förslag.

dels utskottet under 7 bort hemställa

7. beträffande *tidpunkt för ett ändringsbesluts verkan* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2770 yrkande 2 och med anledning av regeringens förslag antar följande som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) såvitt avser 24 §,

Regeringens förslag

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyres-

Reservanternas förslag

24 §

Har *en* förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, *får den som är part enligt förhandlingsordningen el-*

Regeringens förslag

nämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansöknings skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. *Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.*

10. Andra hyresvillkor än hyran

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 18 som börjar "Bostadsutskottet delar" och slutar "till propositionen" bort lyda:

Bostadsutskottet anser att motionärerna pekat på flera problem som skulle uppträda om regeringsförslaget bifalls. Eftersom inga olägenheter påvisats av den nuvarande ordningen bör bestämmelser som motsvarar denna

Reservanternas förslag

ler, om både hyresvärden och fastighetsägarorganisationen är parter enligt förhandlingsordningen, dessa gemensamt ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran eller annat hyresvillkor för hyresgästerna i den del som förhandlingen har avsett. Motpart i hyresnämnden är den som varit motpart vid förhandlingarna.

Ansökan som sägs i första stycket får göras även om mot förhandlingen har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren skall avse tid efter det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren gjorde framställning hos motparten om förhandling om villkorsändring. *Har tidigare förhandlingsöverenskommelse eller beslut om hyresvillkor avsetts skola gälla till annan tidpunkt, skall dock beslutet om villkorsändring i stället gälla från den tidpunkten.* Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från annan tidpunkt än som sagts nu.

I ansöknings skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas.

behållas. Motion 2770 yrkande 3 tillstyrks.

dels utskottet under 8 bort hemställa

8. beträffande *andra hyresvillkor än hyran* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motion 1983/84:2770 yrkande 3 antar följande som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 55 § tredje stycket.

Regeringens förslag

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden *eller hyresgästen* har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Reservanternas förslag

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden har ställt upp gälla *om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt*. Hyrestiden skall vara obestämd om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

11. Bränsle- och va-klausuler

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 19 börjar "Utskottet vill" och slutar "2770 (m) avstyrks" bort lyda:

Utskottet anser inte att det står några fördelar att vinna med att förbjuda bränsle- och va-klausulerna. Dels ges därigenom inga garantier för att hyran kommer att följa kostnadsutvecklingen för bränsle- och va-utgifter bättre än f. n., dels bortfaller ett incitament till övergång till individuell mätning av de ifrågakvarande kostnaderna. Propositionsförslaget bör därför i denna del avslås och motion 2770 yrkande 5 bifallas.

dels utskottet under 9 bort hemställa

9. beträffande *bränsle- och va-klausuler* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med bifall till motion 1983/84:2770 yrkande 5 antar följande som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 19 §,

Regeringens förslag

Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresav-

Reservanternas förslag

Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresav-

Regeringens förslag

talet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp,

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtals att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden längre än ett år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Reservanternas förslag

talet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

12. Andrahandshyresgäster

Kerstin Ekman (fp) och Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 21 som börjar "Bostadsutskottet ansluter" och slutar "2771 (fp) yrkande 7" bort lyda:

Bostadsutskottet anser att de problem som andrahandshyresgästernas rättsligt svaga ställning för med sig nu bör lösas. De invändningar som framförs i propositionen mot hyresrättsutredningens förslag är enligt utskottets mening inte tillräckligt vägande och torde delvis också redan ha beaktats av utredningen. Dess förslag bör därför – med bifall till motionerna 2768, 2769 och 2771 i nu aktuella delar – genomföras.

dels utskottet under 11 bort hemställa

11. beträffande *andrahandshyresgäster* att riksdagen med anledning av motionerna 1983/84:2768 yrkande 3, 2769 yrkande 4 och 2771 yrkande 7 förordnar att i 12 kap. jordabalken skall införas en ny paragraf, 48 a §, med nedan angivna lydelse.

48 a §

Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. han har sin bostad i lägenheten,
2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,
3. hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt
4. annat ej följer av 56–60 §§. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

13. Ordningen för hyrestvister

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s.22 som börjar "Även beträffande" och slutar "yrkande 1 avstyrks" bort lyda:

Bostadsutskottet finner på principiella grunder oriktigt att intresseledamöter skall delta i avgörandet av bl. a. frågor som rör deras egna intresseorganisationer. Regeringen bör därför snarast förelägga riksdagen förslag till regler som innebär att hyresprocessen befrias från förekommande jävsliknande inslag. Vad bostadsutskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motionerna 926, 2115 och 2771 såvitt nu är i fråga som sin mening ge regeringen till känna.

dels utskottet under 12 bort hemställa

12. beträffande *ordningen för hyrestvister* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1983/84:926 yrkande 4, 2115

yrkande 2 och 2771 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

14. Föreläggande vid ägarbyte

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 23 som börjar "Bostadsutskottet delar" och slutar "ytterligare åtgärd" bort lyda:

Bostadsutskottet finner att frågan om rättsverkningarna av redan beslutade tvångsåtgärder mot en person som efter beslutet förvärvar äganderätten till en fastighet innehåller svårbemästrade rättssäkerhetsproblem. Det synes utan vidare stötande t. ex. att en förvärvare som inte känt till, eller bort känna till föreläggandet, utan vidare skall vara underkastad rättsverkningarna av detta. Frågan har knappast den aktualitet som lagutskottet synes förutsätta i sitt yttrande. Genom att frågan redan är föremål för regeringens uppmärksamhet får motionens syfte anses ha blivit tillgodosett. Motionen bör därför inte nu föranleda något riksdagens uttalande.

dels utskottet under 13 bort hemställa

13. beträffande *föreläggande vid ägarbyte* att riksdagen avslår motion 1983/84:1531,

15. Åtgärdsföreläggande beträffande fysiska hinder m. m.

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 23 som börjar "Vad lagutskottet" och slutar "2770 (m) yrkande 4" bort lyda:

Bostadsutskottet kan inte dela uppfattningen att en fastighetsägare bör kunna föreläggas att t. ex. avlägsna störande hyresgäster. Det finns ingen anledning att anta att fastighetsägarna inte skulle vara tillräckligt verksamma när störningar av denna art inträffar. Emellertid råder hyresvärden ofta inte över situationen på ett sådant sätt att ett föreläggande kan vara motiverat och rättvist mot honom. Hyresvärden kan t. ex. inte vara säkra på att kunna bevisa att störningarna är av den arten att hyresgästen förverkat sin hyresrätt. Ofta kan också hyresgästens sociala situation vara komplicerad och kräva hänsynstaganden som inte har beaktats när föreläggandet utfärdades. Bostadsutskottet finner sålunda att den föreslagna lagtexten beträffande 16 § hyreslagen bör ge utrymme för förelägganden endast i fråga om fysiska hinder och men i nyttjanderätten. Motion 2770 yrkande 4 bör därför bifallas.

dels utskottet under 14 bort hemställa

14. beträffande *åtgärdsföreläggande beträffande fysiska hinder m. m.* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2770 yrkande 4 godkänner vad utskottet anfört och antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 16 §,

16. Kollektivavtal och hyreslagen

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 24 som börjar "Bostadsutskottet ansluter" och slutar "propositionsförslaget genomförs" bort lyda:

Bostadsutskottet anser att undantagsbestämmelsen i 67 § hyreslagen strider mot grundläggande tankar i hyreslagstiftningen om hyresgästernas rättigheter. Utskottet ansluter sig alltså – med tillstyrkande av motionerna 1982/83:891 och 1983/84:2769 yrkande 2 – till att bestämmelsen nu bör upphävas.

dels att utskottet under 15 bort hemställa

15. beträffande *kollektivavtal och hyreslagen* att riksdagen med bifall till motionerna 1982/83:891 och 1983/84:2769 yrkande 2 samt med avslag på regeringens förslag upphäver 12 kap. 67 § jordabalken,

17. Personal- och tjänstebostäder

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 24 som börjar "Beträffande personal- och tjänstebostäder" och slutar "vissa överväganden" bort lyda:

Bostadsutskottet finner att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som tidigare. I propositionen aviseras att frågan bör övervägas i annat sammanhang. Med hänvisning till detta bör motion 1982/83:1221 (s) inte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

dels att utskottet under 16 bort hemställa

16. beträffande *personal- och tjänstebostäder* att riksdagen avslår motion 1982/83:1221,

18. Besvärsrätt vid byte

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m) och Agne Hansson (c) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 27 som börjar "Även beträffande" och slutar "2766 (m) yrkande 1" bort lyda:

Bostadsutskottet finner att förekomsten av skenbyten är ett problem bl. a. med tanke på att andra bostadssökande kan drabbas och att otillåtna ersättningar kan förekomma. Ett lämpligt medel att motverka skenbyten är att införa den i motionen föreslagna rätten att överklaga hyresnämndens beslut i bytesärenden. Härigenom skulle också förutsättningar skapas för en enhetlig praxis i bytesärenden. Bostadsutskottet tillstyrker därför bifall till motionen.

dels utskottet under 19 bort hemställa

19. beträffande *besvärsmätt vid byte* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2766 yrkande 1 och med anledning av regeringens förslag beslutar följande som reservanternas förslag betecknade lydelse av 12 kap. 70 § jordabalken,

Regeringens förslag

Reservanternas förslag

70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 35, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

19. Störande hyresgäster

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 27 som börjar "Bostadsutskottet instämmer" och slutar "2766 (m) yrkande 2" bort lyda:

Bostadsutskottet instämmer i motionärernas uppfattning att problemen med ordningsstörande hyresgäster ökat på senare år. Lagregleringen är sålunda inte tillräckligt effektiv. Främst är det processreglerna som bör ändras, så att hyresrätten snabbare än nu kan förverkas. Motion 2766 yrkande 2 tillstyrks.

dels utskottet under 20 bort hemställa

20. beträffande *störande hyresgäster* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2766 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

20. Rätten att ha inneboende

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 27 som börjar "Vad i" och slutar "lagutskottet anför" bort lyda:

Bostadsutskottet finner däremot att ett avskaffande av paragrafen innebär en önskvärd förstärkning av hyresgästernas rättigheter. Den nuvarande ordningen ger utrymme för tvekan om i vilken utsträckning hyresgästen får inrymma utomstående personer i lägenheten och kan dessutom leda till att hyresrätten förverkas. Dessa oklarheter bör undanröjas. Motion 2769 yrkande 1 bör bifallas.

dels utskottet under 21 bort hemställa

21. beträffande *rätten att ha inneboende* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:2769 yrkande 1 beslutar följande

Lag om ändring i jordabalken

Häriigenom föreskrivs att 12 kap. 41 § upphör att gälla den 31 december 1984,

21. Primär förhandlingsskyldighet

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 29 som börjar "Utskottet finner" och slutar "i propositionen" bort lyda:

Utskottet delar motionärernas uppfattning att en lagreglering med innebörd att den primära förhandlingsskyldigheten skall omfatta även underhålls-, förbättrings- och ombyggnadsåtgärder behövs. Utskottet anser att den tillsatta arbetsgruppen inom sitt verksamhetsområde väl bör kunna formulera en sådan bestämmelse och i övrigt vidareutveckla de synpunkter på ett vidgat hyresgästinflytande som förs fram i motionen. Riksdagen bör som sin mening ge regeringen dessa synpunkter till känna.

dels utskottet under 23 bort hemställa

23. beträffande *primär förhandlingsskyldighet* att riksdagen med anledning av motion 1983/84:2768 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

22. Förhandlingsrätten

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 30 som börjar "Civilutskottet har" och slutar "i fråga" bort lyda:

Utskottet finner att den rådande ordningen enligt hyresförhandlingslagen i praktiken innebär ett monopol för organisationer inom Hyresgästernas riksförbund och en omyndigförklaring av de hyresgäster som önskar stå utanför detta förbund. Lagen måste därför ändras så att den enskilde hyresgästen ges frihet att låta den organisation han själv väljer få förhandla för honom. Motionerna tillstyrks sålunda.

dels utskottet under 24 bort hemställa

24. beträffande *förhandlingsrätten* att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84:369, 720 och 923 yrkande 4 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

23. Förhandlingsersättning m. m.

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 31 börjar "Utskottet finner" och slutar "yrkande 10" bort lyda:

Utskottet anser – i konsekvens med vad som yttrades tidigare om förhandlingsrätten – att fria förhandlingar måste bygga på att varje part bestrider sina egna förhandlingskostnader. Systemet med att förhandlingsersättning betalas av hyresvärderna till hyresgästföreningen även för hyresgäster som inte tillhör denna är oacceptabelt. Hyresförhandlingslagen måste ändras i enlighet med dessa synpunkter. Motionerna tillstyrks därför.

dels utskottet under 25 bort hemställa

25. beträffande *förhandlingsersättning m. m.* att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84:923 yrkande 4 såvitt nu är i fråga och 2113 yrkande 10 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Särskilt yttrande

Förvaltarföreningar

Birgitta Hambræus (c) och Agne Hansson (c) anför:

De frågor som tas upp i motion 2072 (c) är viktiga för utvecklingen både av ett vidgat hyresgästinflytande som sådant och av former för att sänka hyresgästernas boendekostnader. De försök som inletts och som har den inriktning som anges i motionen bör därför få vidgad omfattning. Allmännyttiga bostadsföretag kan i detta sammanhang spela en viktig roll för att ge hyresgäster verkligt inflytande och ansvar.

Bilaga 1

Propositionens lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 16 § och 12 kap. jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

16 §²

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll.

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Är fastigheten taxerad som annan fastighet och har den vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.*

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

12 kap. Hyra

Inledande bestämmelser

1 §³

Detta kapitel avser avtal, *varigenom* hus eller del av hus *upplåtes* till nyttjande *mot vederlag*. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas *i förening* med

Detta kapitel avser avtal, *genom vilka* hus eller delar av hus *upplåts* till nyttjande *mot ersättning*. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas *tillsammans* med

¹ Balken omtryckt 1971: 1209. 12 kap. omtryckt 1979: 252.

² Senaste lydelse 1981: 784.

³ Senaste lydelse 1980: 95.

Nuvarande lydelse

lägenheten, *äger* detta kapitel *tillämpning* på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *äger* kapitlet *tillämpning*, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till *icke* oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Föreslagen lydelse

lägenheten, *skall* detta kapitel *lämpas* på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas *ett* tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet *tillämpas*, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till *en inte* oväsentlig del användas som bostad. *Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.*

Förbehåll som strider mot *en* bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun, är hyresvärd.

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1980: 94).

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**Hysesavtals ingående**Hysesavtalet*

2 §

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall *anteckning* därom på begäran göras på handlingen.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall *det* på begäran *antecknas på avtalet*.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras i annan ordning än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna.

Hyrestid och uppsägning

3 §

Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,

2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,

3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,

4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,

5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,

6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,

7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Avser avtalet annan lägenhet än

Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller

2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

För anmodan enligt tredje stycket 2 gäller vad som föreskrivs

Nuvarande lydelse

bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avser hyresavtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

Föreslagen lydelse

om uppsägning i 8 §. Ytterligare bestämmelser om sådan anmodan finns i 49 § tredje stycket.

4 §

Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller

2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,

2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,

3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,

4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,

5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 a §

Avser hyresavtal bostadslägenhet, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

5 §

Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, får vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.

Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

6 §

Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11–14 eller 16–19 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Uppsäges hyresavtal av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och innehåller detta kapitel ej särskild bestämmelse om uppsägningstid, gäller den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är träffat

Sägs ett hyresavtal upp av en orsak som anges i 11–14 eller 16–18 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Sägs ett hyresavtal upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och är det inte fråga om fall som avses i 5 § andra stycket gäller, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i

Nuvarande lydelse

för bestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Föreslagen lydelse

4 § första stycket, om hyresavtalet gäller för obestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttinghet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

7 §

Infaller dag då lägenhet enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag.

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 54, 58 och 58 a §§, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt er-

Nuvarande lydelse

att *mottaga* hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som *sökes* för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om *vräkning* av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal, som gäller *annan lägenhet än bostadslägenhet*, finns i 58 §.

Föreslagen lydelse

kännande av uppsägningen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att *ta emot* hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av tredje eller fjärde styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om *avhysning* av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller *lokaler* finns i 58 §.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om *ej annat* avtalats, tillhan-

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om *inte bättre skick* har avta-

Nuvarande lydelse

dahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Föreslagen lydelse

lats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

10 §

Blir lägenheten före *den avtalade tidpunkten för tillträdet* så förstörd att den *ej* kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han *ej* utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, *förfaller* avtalet, även om beslutet *ej* vunnit laga kraft. *Beror* det förhållande som föranlett beslutet på försummelse av hyresvärden eller *lämnar* denne *ej* utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Blir lägenheten före *tillträdesdagen* så förstörd att den *inte* kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han *ej* utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar *en* myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, *upphör* avtalet *att gälla*, även om beslutet *ej* vunnit laga kraft. *Om* det förhållande som föranlett beslutet *beror* på försummelse av hyresvärden eller *om* denne *ej* utan dröjsmål *lämnar* hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 §

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan *ej* avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen *icke* i det skick som hyresgästen har rätt

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan *ej* avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen *icke* i det skick som hyresgästen har rätt

Nuvarande lydelse

att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får avtalet *ej uppsägas*. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran.

I fall som avses i första stycket har hyresgästen även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att bristen icke beror på hans försumelse.

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Föreslagen lydelse

att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får avtalet *inte sägas upp*. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning av hyran.

Har lägenheten hyrts ut i befintligt skick och är den inte enligt den allmänna uppfattningen i orten fullt brukbar för det avsedda ändamålet, gäller första och andra styckena, om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal och hyresgästen inte, när avtalet ingicks, kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut *varigenom* del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skäligen nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen *uppsäga* avtalet, även om beslutet *ej* vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada äger 10 § andra stycket *motsvarande tillämpning*.

Meddelar *en* myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut *som leder till att* hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skäligen nedsättning av hyran. Innebär beslutet *en* väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen *säga upp* avtalet, även om beslutet *inte* har vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada gäller 10 § andra stycket *andra meningen*.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 §

Avser hyresavtalet lägenhet som *icke* färdigställt vid *avtalets ingående* och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran och sådan rätt att *uppsäga* avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade *tidpunkten för tillträde*, om det är uppenbart att lägenheten *på tillträdesdagen* ej kan användas för *det avsedda ändamålet*.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *ej* visar att dröjsmålet *icke* beror på hans försummelse.

Avser hyresavtalet *en* lägenhet som *inte* färdigställt *när avtalet ingicks* och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning *av* hyran och sådan rätt att *säga upp* avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade *tillträdesdagen*, om det är uppenbart att lägenheten *då inte* kan användas för *avsett ändamål*.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *inte* visar att dröjsmålet *inte* beror på hans försummelse.

14 §

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall *avflytta*, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran för den tid han *ej* kan *nyttja* lägenheten eller del *därav*. *Undanröjes* hindret *icke* genast efter det att hyresvärden underrättats om förhållandet, *äger* bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att *uppsäga* avtalet på grund av brist i lägenheten *motsvarande tillämpning*.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *ej* visar att hindret *icke* beror på hans försummelse.

Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall *flytta*, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning *av* hyran för den tid han *inte* kan *använda* lägenheten eller *en* del *av den*. Om hindret *inte* *undanröjs* genast efter det att hyresvärden *har* underrättats om förhållandet, *gäller* bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att *säga upp* avtalet på grund av brist i lägenheten.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *inte* visar att hindret *inte* beror på hans försummelse.

15 §⁴

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat *avtalats* eller följer av andra stycket.

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § *första stycket*, om ej annat *har* avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

⁴ Senaste lydelse 1983: 899.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast under tiden den 1 januari 1984—den 31 december 1986.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

16 §

Bestämmelserna i 10–12 §§ äger motsvarande tillämpning, om

Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (*reparationsföreläggande*). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken *åtgärd* som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan *därom göres* före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt under-

Avser hyresavtalet *en* bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 *eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § fjärde stycket* på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (*åtgärdsföreläggande*). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken *den eller de åtgärder* som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan *om det görs* före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt under-

Nuvarande lydelse

håll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Föreslagen lydelse

håll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

17 §

Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är hyresvärden skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om en bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyran.

18 §

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund av att ett annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Nuvarande lydelse

Är bostadslägenhet så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om han icke har rätt till det enligt annan bestämmelse.

Föreslagen lydelse

Hyran

19 §

Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyres tiden längre än ett år, gäller dessut-

*Nuvarande lydelse**Hyran**19 a §*

Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Hyran för annan lägenhet än bostadslägenhet skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den icke omfattar ersättning som avses i första stycket andra punkten. Utan hinder härav gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärderna och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärderna är medlem och å andra sidan organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid, som är längre än ett år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt annan beräkningsgrund än som nu har sagts.

Föreslagen lydelse

om förbehåll om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Nuvarande lydelse

Har avtalet träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Föreslagen lydelse

20 §

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet *som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum*, får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller *på annan plats* som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Har hyran sänts till hyresvärden från postanstalt inom riket genom postanvisning eller inbetalningskort till hyresvärdens postgirokonto eller har innehavare av sådant konto betalat hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då postanvisningen eller inbetalningskortet lämnades på postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på *en* annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller *under annan adress* som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på *en* ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Nuvarande lydelse

till postgirokontoret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget mottogs av bankkontoret.

Föreslagen lydelse

21 §⁵

Anser hyresgästen, att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *avdraga* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *nedsätta* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *äger motsvarande tillämpning*, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket *nedsätter* belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad *för beloppets utfäende som kan åsamkas* hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen *sålunda nedsatt* hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det *nedsatta* beloppet ej betalats till honom.

Anser hyresgästen att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har *någon* annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *dra av* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *deponera* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *gäller också* när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men *ej* är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket *deponerar* belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden *kan få för att få ut beloppet* och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen *deponerat* hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det *deponerade* beloppet ej betalats till honom.

Beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas i hovrätten genom besvär.

22 §⁶

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om *nedsättning* enligt 21 §.

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om *deposition* enligt 21 §.

⁵ Senaste lydelse 1981: 784.

⁶ Senaste lydelse 1981: 784.

Nuvarande lydelse

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om *nedsättningen* sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Rantan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Föreslagen lydelse

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om *depositionen* sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Rantan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Hyresgästens *nyttjande* av lägenheten

Hyresgästens *användning* av lägenheten

23 §

Hyresgästen får *icke* använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock *icke* åberopa *avvikelse* som är utan betydelse för honom.

Hyresgästen får *inte* använda lägenheten för *något* annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock *inte* åberopa *avvikelser* som är utan betydelse för honom.

24 §

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist *äger motsvarande tillämpning*, om ohyra *förekommer* i lägenheten.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist *gäller också om det finns* ohyra i lägenheten.

Nuvarande lydelse

Har hyresgästen utan behövtigt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren *skolat ersätta* enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit *förhyrd* av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträcks utöver vad som föreskrives i första–fjärde styckena, gäller avtalet.

24 a §

Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed *jämförlig åtgärd*. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som *icke* är avsett att *uthyras* varaktigt eller lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt *innehaves* med sådan rätt, gäller första stycket endast om *ej* annat har avtalats.

Fråga om skyldighet för hyresgästen att *utgiva* ersättning enligt första stycket prövas av *hyresnämnd*.

Föreslagen lydelse

Har hyresgästen utan behövtigt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt *någon* annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren *skulle ha ersatt* enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit *hyrd* av honom.

Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed *jämförliga åtgärder*. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet *ett* enfamiljshus som *inte* är avsett att *hyras ut* varaktigt eller *en* lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt *innehav*s med sådan rätt, gäller första stycket endast om *inte* annat har avtalats.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att *betala* ersättning enligt första stycket prövas av *hyresnämnden*.

25 §

Hyresgästen är skyldig att *vid lägenhetens begagnande iakttaga* allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att *vad som sålunda åligger honom själv iakttages* även av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som *veterligt* är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får *icke införas* i lägenheten.

Hyresgästen är skyldig att *när han använder lägenheten iaktta* allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att *detta också iakttas* av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som *enligt vad hyresgästen vet* är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får *inte föras in i* lägenheten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov *erhålla* tillträde till lägenheten för att utöva *nödig* tillsyn eller utföra *förbättringsarbete* som *ej* kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande *förbättringsarbete* som *icke* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. *Sådant arbete* får dock *ej* utan hyresgästens medgivande utföras under sista *månaden av hyresförhållandets bestånd*. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *erhöll* meddelande *därom uppsäga* avtalet till upphörande *på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen*. Sådant arbete får *icke* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *ej* arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen *ej tillskyndas* större olägenhet än nödvändigt. Skada som *åsamkas* hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan *icke* beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som *föranledes* av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten *icke* besväras av ohyra. Därvid *äger* 17 § *motsvarande* tillämpning.

Hyresvärden har rätt att utan uppskov *få* tillträde till lägenheten för att utöva *nödvändig* tillsyn eller utföra *förbättringsarbeten* som *inte* kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande *förbättringsarbeten* som *inte* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. *Sådana arbeten* får dock *inte* utan hyresgästens medgivande utföras under *den sista månad som hyresförhållandet består*. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *fick* meddelande *om detta säga upp* avtalet till upphörande. Sådant arbete får *inte* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *inte* arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen *eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra*.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen *ej förorsakas* större olägenhet än nödvändigt. Skada som *förorsakas* hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan *icke* beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som *föranleds* av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten *inte* besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § *andra stycket*.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det,

Nuvarande lydelse

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

27 a §

Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast återtaga den.

Finnes i lägenhet som hyresgästen lämnat eller i utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan antagas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

Föreslagen lydelse

kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

27 §⁷

Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

Pant eller borgen

28 §

Är pant eller borgen ställd för hyresavtalets fullgörande och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden

Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

⁷ Senaste lydelse 1981: 849.

Nuvarande lydelse

uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärdens att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Föreslagen lydelse

Utmätning och konkurs

29 §

Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphävs* utmätningen eller *förfaller eljest* frågan om fastighetens försäljning, får *ej* uppsägning ske därefter.

Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphävs* utmätningen eller *blir i annat fall* frågan om fastighetens försäljning *inaktuell* får *inte* uppsägning ske därefter.

30 §

Bestämmelserna i 29 § *äger motsvarande tillämpning*, om hyresvärden *försättes* i konkurs före tillträdesdagen.

Bestämmelserna i 29 § *gäller också*, om hyresvärden *försätts* i konkurs före tillträdesdagen.

31 §⁸

Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet *uppsäga* avtalet. Beträffande *bostadslägenhet* fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för *avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas*, får hyresvärden *uppsäga* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om *annan lägenhet än bostadslägenhet* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för *avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas*, får hyresvärden *uppsäga* avtalet, om *ej* sådan säkerhet *ställes*

Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet *säga upp* avtalet. Beträffande *bostadslägenheter* fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden *sådan* säkerhet för *att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig*, får hyresvärden *säga upp* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om *en lokal* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden *sådan* säkerhet för *att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig*, får hyresvärden *säga upp* avtalet

1. om inte sådan säkerhet ställs

⁸ Senaste lydelse 1979: 341.

Nuvarande lydelse

inom en månad efter anfordran *eller* inom samma tid *konkursboet* förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första-tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Föreslagen lydelse

inom en månad efter anfordran,

2. *om inte konkursboet* inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller

3. *om inte*, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Sägs avtalet *upp* enligt första, *andra* *eller* tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §⁹

Hyresgästen får *icke* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *uppsäga* hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).

Hyresgästen får *inte* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–37 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *säga upp* hyresavtalet.

33 §

Bestämmelserna i 32 § *äger motsvarande tillämpning på hyresrättens* övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena *äger motsvarande tillämpning*, när lä-

Bestämmelserna i 32 § *om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om* övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Andra och tredje styckena *gäller också* när lägenheten *har* hyrts av

⁹ Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse

genheten hyrts av makar gemensamt.

Andra-fjärde styckena *äger motsvarande tillämpning*, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

Föreslagen lydelse

makar gemensamt.

Andra-fjärde styckena *gäller också* när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

34 §

Hyresgäst, som ej avser att använda bostadslägenhet *för återstående hyrestid*, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan *nöjas* med förändringen.

Första stycket *äger motsvarande tillämpning* om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

En hyresgäst, som ej avser att använda *sin* bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till *en* närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan *nöja sig* med förändringen. *Tillståndet kan förenas med villkor.*

Första stycket *gäller också* om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

34 a §¹⁰

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till *sin* bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *en* annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt inte heller andra särskilda*

¹⁰ Senaste lydelse 1980: 95.

Nuvarande lydelse

byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,

3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,

4. lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehaves med sådan rätt,

5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Medverkar kommun till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen göra framställning hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Vad som sagts nu gäller även kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall övertaga verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Föreslagen lydelse

skäl talar mot bytet. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. *Tillståndet kan förenas med villkor*.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,

3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som icke är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,

4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehaves med sådan rätt, eller

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen göra framställning hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Vad som sagts nu gäller även kommunalförbund, som handhar bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.

36 §

Den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. *Tillståndet kan förenas med villkor*.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*37 §¹¹

Tillstånd som avses i 34, 34 a, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Tillståndet kan förenas med villkor.

38 §

Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärderna eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalats med hyresvärderna.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §¹²

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärderna skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärderna att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980: 94).

40 §

Hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärderna ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

41 §

Hyresgästen får *ej* inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärderna.

Hyresgästen får *inte* inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärderna.

¹¹ Senaste lydelse 1980: 95.

¹² Senaste lydelse 1980: 95.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Hyresrättens förverkande

42 §¹³

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden *således* berättigad att *upsäga* avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 53 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller *eljest* sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *ej* efter tillsägelse *vidtager rättelse utan dröjsmål*,

3. om lägenheten *användes* i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke efter tillsägelse *vidtager rättelse utan dröjsmål*,

4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underätta hyresvärden *därom bidrager* till att ohyran *sprides* i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda para-

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att *säga upp* avtalet att *upphöra i förtid*,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 55 a § *fyärde—sjätte styckena*, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden, under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller *annars* sätter *någon* annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte* efter tillsägelse *utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad*,

3. om lägenheten *används* i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke efter tillsägelse *vidtar rättelse utan dröjsmål*,

4. om hyresgästen eller *någon* annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underätta hyresvärden *om detta bidrar* till att ohyran *sprids* i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf

¹³ Lydelse enligt justitieutskottets betänkande JuU 1983/84:25.

Nuvarande lydelse

graf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse.

6. om i strid med 26 § tillträdde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt,

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del *nyttjas* för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Hyresrätten är icke förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Föreslagen lydelse

åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse.

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres, *eller*

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del *används* för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller *används* för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Sägs avtalet *upp* har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §¹⁴

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att *uppsäga* avtalet, kan hyresgästen *icke* därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden *icke uppsagt* avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden *icke* inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 *tillsagt* hyresgästen att *vidtaga* rättelse.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att *säga upp* avtalet, kan hyresgästen *inte* därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden *inte har sagt upp* avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden *inte* inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 *sagt till* hyresgästen att *vidta* rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har förflutit från det att

¹⁴ Senaste lydelse 1980: 893.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

44 §¹⁵

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av *hyra* och har hyresvärden med anledning därav *uppsagt* avtalet, får hyresgästen *ej* på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller *ned-sättes* hos länsstyrelsen enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, *i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits* underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt *äger återvinna* hyresrätten samt, i fråga om bostadslägenhet, meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att *återvinna* hyresrätten får beslut om *vräkning icke* meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *delgivits* underrättelsen och, i fråga om bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

Första stycket gäller ej, om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

Rätt till förlängning av hyresavtalet

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

45 §

Bestämmelserna i 46–53 §§ gäller vid *upplåtelse* av bostadslägenhet, om *ej*

1. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

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

1. hyresavtalet avser *ett* möblerat rum eller *en* lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

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

¹⁵ Senaste lydelse 1981: 784.

Nuvarande lydelse

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot *honom* endast om han godtagit den.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

46 §

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § första stycket, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart

Föreslagen lydelse

3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 eller 48 §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot *den maken* endast om han eller hon har godtagit den.

Vad som i andra stycket tredje meningen föreskrivs om make gäller också sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § första stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart

Nuvarande lydelse

att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för *ombyggnadens genomförande* samt det ej är *obilligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas *för bostadsändamål* och det ej är *obilligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt *innehaves* med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är *obilligt* mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och 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,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är *obilligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen

Föreslagen lydelse

att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för *genomförandet av ombyggnaden* samt det ej är *oskäligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas *som bostad* och det ej är *oskäligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser *en* lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser *en* lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt *innehav* med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är *oskäligt* mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är *oskäligt* mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, *eller*

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är *oskäligt* mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen

Nuvarande lydelse

avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Avträder bostadshyresgäst lägenhet eller del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset.

Föreslagen lydelse

lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

47 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgäst berättigad till förlängning, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet på någon av dessa grunder. Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han den rätt som angivits även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden bringar hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make till den som sagt upp avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han eller hon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen

Nuvarande lydelse

hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden *uppsagt* hyresavtalet att *upphöra* på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48 §, 49 § första och tredje styckena och 50–53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalats med hyresvärden.

47 a §

Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.

Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter i nybyggda bostadshus.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföre-

Föreslagen lydelse

del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 a § fjärde–sjätte styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna respektive den efterlevande maken och den avlidne makens dödsbo för förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat har avtalats med hyresvärden.

48 §

Bestämmelserna i 47 § om make gäller även i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden överta hyresrätten.

Nuvarande lydelse

tag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse be- kostats av hyresgäst, får vid be- stämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden el- ler eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre må- naders uppsägningstid, om ej an- nan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning av lämpligare.

I den mån ändring i hyresvill- koren ej påkallas, skall samma vill- kor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av hyres- avtal överenskommelse om vill- koren för det fortsatta hyresförhål- landet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och tredje styckena, lända till efter- rättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Föreslagen lydelse

49 §

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förläng- ning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor ef- ter det att han fått del av meddelan- det hänskjuta tvisten till hyres- nämnden. Meddelandet skall läm- nas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämme- sen i 8 § tredje stycket tredje punk- ten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens ut- gång. Iaktages ej tiden, är uppsäg- ningen utan verkan, om hyresgäs- ten ej före tremånader tidens ut- gång har hänskjutit tvisten till hy- resnämnden eller ändå avflyttat.

Har hyresvärden sagt upp hyres- avtalet och föreligger tvist om för- längning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägning- en utan verkan, om inte hyresvär- den senast en månad efter hyresti- dens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet en- ligt 47 eller 48 §, skall han senast inom en månad efter det att hyres- förhållandet med hyresgästen upp- hörde anmoda den som enligt nämnda bestämmelser kan ha rätt till förlängning att flytta. För an- modan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan an- modan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter

Nuvarande lydelse

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.

Föreslagen lydelse

ter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Andra stycket tredje och fjärde meningarna gäller också i fall som avses i 3 § tredje stycket 2.

50 §

Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som hyresgästen sålunda kvarbor i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För den tid som hyresgästen sålunda bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

51 §

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall för den fortsatta uthyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

52 §

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hy-

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad

Nuvarande lydelse

resavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

Föreslagen lydelse

utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgörs förlängningstvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren för tiden från det avtalet upphörde till avflyttningen.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

53 §

Skall hyresgäst enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det. Medges anstånd, får bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Bestämmelserna i 54–55 a §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54–55 a §§ endast om det följer av nämnda lag.

Nuvarande lydelse

*Rätt till prövning
av hyresvillkoren*

Föreslagen lydelse

54 §

Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt 3 § andra stycket eller 4 § andra stycket första punkten eller enligt avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Första stycket äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad.

Är hyresavtal som avser bostadslägenhet träffat för bestämd tid och är hyrestiden längre än ett år, får hyresgästen uppsäga avtalet för ändamål som avses i första stycket till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första eller tredje stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskomelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

55 §

Vid prövning av tvist som avses i 54 § skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §. Bestämmelserna i 50 § andra punkten, 51 § andra stycket första punkten och 53 § äger motsvarande

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med

Nuvarande lydelse

tillämpning.

Föreslagen lydelse

hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse beaktats av en hyresgäst, får förbättringen tillgodoräknas hyresvärden endast om det finns särskilda skäl.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller tredje stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §

Om rätt till prövning av hyresvillkoren för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från da-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

gen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 §

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i femte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Rätt till ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.

Vissa bestämmelser om lokaler

56 §

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

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.

57 §

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresför-

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller ställer upp annat villkor som strider mot god sed i hyresför-

Nuvarande lydelse

hållanden eller eljest är *obilligt*, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av *hyresförhållandets upphörande, om ej*

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i *sådan mån* att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket *äger motsvarande tillämpning*, om hyresgästen har *uppsagt* avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas *vid ersättningens bestämmande* endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

Föreslagen lydelse

hållanden eller eljest är *oskäligt*, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av *att hyresförhållandet upphör, om inte*

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i *så hög grad* att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

Första stycket *gäller också*, om hyresgästen har *sagt upp* avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas *när ersättningen bestäms* endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit,

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2. när yttrandet avser anvisad lägenhet, att hyresnämndens bedömning icke varit riktig.

Har i fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om *förhyrning* av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

Har i fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om *uthyrning* av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han icke går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *icke* kräva högre hyra eller annat för *hyresgästen oförmånligare villkor än han har uppgivit i uppsägningen*. Gör han det och kommer förlängningen *ej* till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *inte* kräva högre hyra eller *något* annat villkor *som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen*. Gör han det och kommer förlängning *inte* till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

58 a §

Har hyresgästen *uppsagt* avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna

Har hyresgästen *sagt upp* avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna

Nuvarande lydelse

tiden eller återkallar han före hyres-
tidens utgång sin ansökan om med-
ling, är uppsägningen utan verkan.
Har han ej angett de ändringar han
önskar i de avtalade villkoren, skall
nämnden förelägga honom att *av-
hjälpa bristen* inom viss tid. *Efter-
kommes ej* föreläggandet, skall an-
sökan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad
som åligger honom enligt första
stycket, skall hyresnämnden före-
lägga hyresvärden att uppge de vill-
kor han *uppställer* för att förlänga
hyresförhållandet eller orsaken till
att han vägrar medge förlängning.
Iakttar hyresvärden ej föreläggan-
det och är avtalet ej uppsagt enligt
57 § första stycket, skall avtalet
anses förlängt på de av hyresgästen
önskade villkoren. *Erinran härom
skall intagas* i föreläggandet. För-
längningen anses som avtal om fort-
satt *förhyrning*.

Föreslagen lydelse

tiden eller återkallar han före hyres-
tidens utgång sin ansökan om med-
ling, är uppsägningen utan verkan.
Har han ej angett de ändringar han
önskar i de avtalade villkoren, skall
nämnden förelägga honom att *kom-
plettera ansökningen* inom viss tid.
Följs inte föreläggandet, skall ansö-
kan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad
som åligger honom enligt första
stycket, skall hyresnämnden före-
lägga hyresvärden att uppge de vill-
kor han *ställer upp* för att förlänga
hyresförhållandet eller orsaken till
att han vägrar medge förlängning.
Iakttar hyresvärden ej föreläggan-
det och är avtalet ej uppsagt enligt
57 § första stycket, skall avtalet
anses förlängt på de av hyresgästen
önskade villkoren. *En upplysning
om detta skall tas in* i föreläggan-
det. Förlängningen anses som avtal
om fortsatt *uthyrning*.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra
efter uppsägning som gjorts av
hyresvärden *och har hyresgästen
behov av uppskov med avflyttning-
en*, får hyresnämnden före hyres-
tidens utgång på begäran av hyres-
gästen medge *denne sådant* upp-
skov under skälig tid, dock högst
ett år.

*Skall hyresförhållandet upphöra
efter uppsägning som gjorts av
hyresgästen i fall som avses i 57 §
andra stycket, får hyresnämnden
på begäran av hyresvärden eller
hyresgästen medge uppskov med
avflyttning under skälig tid, dock
högst ett år från hyrestidens ut-
gång.*

Uppskov enligt första eller andra
stycket får ej medges, om hyresvär-
den, hyresgästen eller annan där-
igenom skulle *tillskyndas* betydan-
de skada eller olägenhet eller om
avflyttningen med hänsyn till om-
ständigheterna utan olägenhet kan

Skall hyresförhållandet upphöra
efter uppsägning som gjorts av
hyresvärden *eller, i fall som avses i
57 § andra stycket, av hyresgästen*,
får hyresnämnden på begäran av
hyresvärden eller hyresgästen med-
ge uppskov *med avflyttningen* un-
der skälig tid, dock högst ett år *från
hyrestidens utgång*.

Uppskov får ej medges, om
hyresvärden, hyresgästen eller *nå-
gon* annan därigenom skulle *orsa-
kas* betydande skada eller olägen-
het eller om avflyttningen med hän-
syn till omständigheterna utan olä-
genhet kan ske vid den tidpunkten

Nuvarande lydelse

ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

Medges uppskov enligt första eller andra stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Föreslagen lydelse

då avtalet upphör.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta.

60 §

I mål om ersättning enligt 57 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att *utge* ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att *utge* förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket *äger ej tillämpning*, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott *ej upptagas* till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. *Mot* beslut som meddelats under rättegången skall *tal*an föras särskilt. *Mot* hovrättens beslut får *tal*an *ej* föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I mål om ersättning enligt 57 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att *betala* ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att *betala* förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket *gäller inte*, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott *inte tas upp* till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Beslut som meddelats under rättegången skall *överklagas* särskilt. Hovrättens beslut får *inte* överklagas.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Särskilda bestämmelser

61 §

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *avträdde* lägenheten. *Iakttages* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *lämnade* lägenheten. *Iakttas* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

62 §

Hyresnämnden skall självmant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet *ej* utdömas.

Vite som *avses i första stycket* får *ej* förvandlas.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel utdömes av hyresnämnden. Nämnden skall självmant *ta upp frågan om utdömande*. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet *inte dömas ut*.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel får *inte* förvandlas till fängelse.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 eller sådant meddelande från hyresvärden till socialnämnd som avses i 44 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. *Det samma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.*

Har meddelande som avses i 10, 11, 14, 24 eller 33 §, i 42 § första stycket 2, 3 eller 5 eller i 44 eller 54 § avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvär-

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

den sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress.

64 §¹⁶

Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas en viss tid, inom vilken uppgifterna skall ha kommit in till nämnden.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får inom ett år efter avslämnandet något nytt föreläggande inte meddelas beträffande de lägenheter som avsågs med de lämnade uppgifterna.

65 §

Uppställer någon uppsåtligen villkor om *särskilt vederlag* för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av *hyresrätt* till sådan lägenhet, *dömes* till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, *dömes* till fängelse i högst två år. Vid bedömande *huruvida* brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är *ogiltigt*. Den som *uppställt* villkoret är skyldig att återbära vad han *mottagit*.

Uppställer någon uppsåtligen villkor om *särskild ersättning* för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av *hyresrätten* till sådan lägenhet, *skall han dömas* till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, *döms* till fängelse i högst två år. Vid bedömande *om* brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort *ett* led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är *ogiltiga*. Den som *har ställt upp* villkoret är skyldig att *lämna tillbaka* vad han *tagit emot*.

¹⁶ Förutvarande 64 § upphävd genom 1976:193.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

65 a §

Ej får någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket dömes till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, dömes till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att återbära den.

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33–35, 40, 46, 47, 49–55 eller 66 §, såvida *den* har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 37, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida *överenskommelsen* har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan *har* slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

67 a §¹⁷

Talan mot beslut av länsstyrelsen med anledning av nedsättning enligt 21 § förs i hovrätten genom besvär.

Förfarandet i hyrestvister

68 §

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen *kan* dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen *får* dock bestämma, att annat område än *ett* län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden.

69 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt *övriga frågor* som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

¹⁷ Senaste lydelse 1981: 784.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

70 §¹⁸

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

71 §¹⁹

Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvist som skall prövas enligt lagsökningsslagen (1946:808) eller handräckningsslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Besvärstalan som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall inges till den domstol som har att upptaga besvären.

Hyrestvister som ej enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden och inte heller rör kollektivavtal skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningsslagen (1946:808) eller handräckningsslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Överklagande som avses i 70 § tas upp, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till den domstol som har att ta upp besvären.

72 §

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen äger 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol motsvarande tillämpning. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister föreskrives om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Be-

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen gäller 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister föreskrivs om rättegången i mål som överklagats till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även företas

¹⁸ Senaste lydelse 1980: 95.

¹⁹ Senaste lydelse 1981: 849.

Nuvarande lydelse

svärsmål kan dock även *företagas* till avgörande efter huvudförhandling.

Föreslagen lydelse

till avgörande efter huvudförhandling.

73 §

I *hyrestvist* som avses i 49 eller 55 § och i mål om *reparationsföreläggande* enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, *i den mån annat ej* följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I *hyrestvister* som avses i 49 eller 54 § och i mål om *åtgärdsföreläggande* enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, *om inte annat* följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

2. Äldre bestämmelser tillämpas i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat föreskrivs i det följande.

3. Om inte något annat följer av punkterna 4–9, tillämpas den nya lydelsen av 7 kap. 16 § samt 12 kap. 1 och 2 §§, 3 § andra–fjärde styckena, 4–8 §§, 15 § fjärde stycket, 16, 20, 26, 28, 35, 42, 45–55 a, 63 och 67 §§ även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas fortfarande äldre bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt hänskjutande av tvist till hyresnämnd även om hyrestiden går ut först efter ikraftträdandet. Äldre bestämmelser om uppsägningstid tillämpas också för hyresavtal, som har ingåtts för bestämd tid, om uppsägningstiden är längre enligt de nya bestämmelserna och uppsägning sker före utgången av januari 1985.

Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, villkor som strider mot bestämmelserna i 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 1986 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

4. Har ett avtal om hyra av en bostadslägenhet ingåtts för bestämd tid före ikraftträdandet, skall hyrestiden ändå anses vara obestämd, om inte parterna har kommit överens om något annat senast vid den tidpunkt till vilken avtalet efter ikraftträdandet tidigast kan sägas upp av båda parter. En sådan överenskommelse gäller mot en ny ägare av fastigheten, om hyresavtalet har upprättats skriftligen och överenskommelsen har antecknats på hyresvärdens exemplar av handlingen.

5. Bestämmelsen i punkten 3 andra stycket första meningen om verkan av att hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet gäller inte om avtalet efter uppsägningen har förlängts för tid efter ikraftträdandet.

6. Om ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet är träffat på obestämd tid eller med förbehåll för såväl hyresvärden som hyresgästen att säga upp avtalet och en uppsägning, sedan lagen har trätt i kraft, inte sker till den tidpunkt avtalet på grund av sådan uppsägning tidigast kan frånträdas, skall de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 19 § tillämpas på avtalet från den tidpunkten, även om det inte följer av någon annan övergångsbestämmelse. Detta gäller även om uppsägning sker men avtalet förlängs.

7. Om det föreligger särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479) tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

8. Hyrestvister som har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

9. Vid tillämpning av bestämmelsen om fardag i 11 § lagen (1963: 583) om avveckling av fideikommiss gäller, såvitt angår hyra, 12 kap. 4 § tredje stycket i dess äldre lydelse även efter ikraftträdandet.

3 Förslag till

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)

Häriigenom föreskrivs att 2, 5, 22–25 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får *utan uppsägning* tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan *av hyresgästen* hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt *vad som sägs* i 12 kap. 49 och 54 §§ jordabalken. I stället för 48 § tredje stycket *jordabalken* gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket *andra meningen* eller 54 § jordabalken. I stället för 55 § tredje stycket *nämnda kap.* gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran *eller* ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran *för en lägenhet*,

2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, *eller*

3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 a §§ samma balk.

22 §

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att *utan uppsägning av hyresavtalet* hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre må-

Nuvarande lydelse

nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 48 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 §

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken i strid med träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Föreslagen lydelse

nader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna och avtalet strider mot en förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

24 §

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att *utan uppsägning av hyresavtalet* hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det samma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får *ej* avse *tid* före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det *av särskild anledning finnes skäligt*, får hyresnämnden dock förordna att beslut om *hyra* skall *avse även tid dessförinnan*.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det samma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får *inte* avse *tiden* före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det *finns skäl till det*, får hyresnämnden dock förordna att beslut om *villkorsändring* skall *gälla från en tidigare tidpunkt*.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 a § tredje-sjunde styckena jordabalken skall tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken

Härigenom föreskrivs att 51 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken¹ skall upphöra att gälla vid utgången av år 1984.

¹ Lagen omtryckt 1971: 1210.

5 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom föreskrivs att 15 och 36 §§ bostadsrättslagen (1971: 479)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §

För tid efter det att föreningen underrättas om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommits mellan föreningen och förvärvaren.

Finns mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i första och andra styckena.

¹ Lagen omtryckt 1982: 353.

36 §

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om *ej* annat följer av 35 §. *Uppsägs* bostadsrättshavaren av annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar till *den fardag för avträdande av hyrd lägenhet* som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om *ej* rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Sägs bostadsrättshavaren *upp* till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om *inte* annat följer av 35 §. *Sägs* bostadsrättshavaren *upp* av annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar till *det månadsskifte* som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om *inte* rätten prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. Om uppsägning har skett före inkraftträdandet tillämpas 36 § i sin äldre lydelse.

6 Förslag till

Lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94)

Häri genom föreskrivs att 6 och 9 §§ bostadsanvisningslagen (1980: 94) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 och 34 a §§, 35 § första stycket och 40 § jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning eller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9 §

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Avser upplåtelsen en hyreslägenhet, får hyresnämnden föreskriva att för upplåtelsen skall även i övrigt gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 48 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

7 Förslag till**Lag om ändring i utsökningsbalken**

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 25 och 58 §§ utsökningsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

12 kap.

25 §

I sakägarförteckningen upptas förutom exekutionsfordringen

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970: 979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,

2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,

3. fordran som är förenad med förmånsrätt i fastigheten på grund av betalningssäkring,

Nuvarande lydelse

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning,

5. förrättningskostnaderna.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptas även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen.

Föreslagen lydelse

4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig *eller avser hyra av en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som annan fastighet och vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten*, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning,

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. I fråga om *sådan rättighet* gäller vad som sägs i 47 §.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. *Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som annan fastighet och vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten*. I fråga om *sådana rättigheter* gäller vad som sägs i 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985. Om sakägarförteckningen har upprättats före ikraftträdandet tillämpas fortfarande äldre bestämmelser.

Lagutskottets yttrande

1983/84: 5 y

om förslag till ändringar i hyreslagstiftningen (prop. 1983/84: 137)

Till bostadsutskottet

Bostadsutskottet har beslutat bereda lagutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 1983/84: 137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen jämte motioner med anledning av propositionen.

I propositionen föreslår regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet att riksdagen antar i propositionen framlagda förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),
4. lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94),
7. lag om ändring i utsökningsbalken.

Förslagen i propositionen innebär vissa ändringar av reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) om bruksvärdesystemet samt slopande av systemet med bränsle- och va-klausuler. Vidare föreslås att hyrestiden som huvudregel skall vara obestämd och att bestämmelserna om uppsägnings- tid förenklas. Propositionen innehåller också förslag till nya regler i fråga om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister. Sålunda skall enligt förslaget det alltid åligga den part som begär en ändring av hyresförhållandet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. En nyhet är vidare att hyresnämndernas prövning av s. k. massärenden förenklas. Förslagen i propositionen innebär också att hyresgästernas ställning förbättras vid exekutiv försäljning av fastigheten och att deras rättigheter när det gäller gemensamma utrymmen i fastigheten stärks.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1985.

Med anledning av propositionen har väckts motionerna 1983/84: 2766–2771.

Förslaget till ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder har av bostadsutskottet överlämnats till lagutskottet och kommer att behandlas i betänkandet LU 1983/84: 35 tillsammans med de i proposition 1983/84: 136 framlagda förslagen till ändringar i arrendelagstiftningen.

Lagutskottet har beslutat avge yttrande över lagförslagen 1, 4, 5 och 7 i propositionen och motionerna dock med undantag för frågor om bruksvärdesystemet, värme- och va-klausuler och hyresförhandlingsordningen. Lagutskottet har vidare beslutat att till bostadsutskottet med yttrande

överlämna motionerna 1982/83: 891 och 1221 samt 1983/84: 926, yrkande 4, 1527, 1531 och 2115, yrkande 2.

Lagutskottet får anföra följande.

Allmänna synpunkter

Till grund för förslagen i propositionen ligger hyresrättsutredningens slutbetänkande (SOU 1981: 77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m. m. Betänkandet, som remissbehandlats, innefattar en allmän översyn av hyreslagen. I betänkandet framläggs – förutom de förslag som tagits upp i propositionen – förslag om en förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning och om ändrade regler beträffande handläggningen av hyrestvister. Enligt propositionen bör dessa förslag inte genomföras nu.

I utredningens uppdrag har även ingått uppgiften att överväga vilka ändringar som bör göras i hyreslagens systematik för att nå större överskådlighet och lättillgänglighet. I sitt betänkande (s. 314 och 315) konstaterar utredningen att det är förenat med vissa faror att genomföra alltför omfattande förenklingar i hyreslagen och att man därför inskränkt sig till att försöka förenkla de bestämmelser som ansetts vara i behov av sakliga ändringar.

Enligt utskottets mening är det beklagligt att hyresrättsutredningens arbete inte resulterat i ett förslag till en mera lättillgänglig utformning av hyreslagen. De nuvarande hyresbestämmelserna är komplicerade och svåröverskådliga. De tillgodoser inte de krav som kan ställas på en modern författning och särskilt inte kraven på en lagstiftning som angår en för människor i allmänhet så viktig fråga som deras bostäder. De nu föreslagna ändringarna medför – trots att de innebär vissa förenklingar – att regelsystemet blir än mer svåröverskådligt och komplicerat. Utskottet anser därför att det hade varit värdefullt om hyresrättsutredningen i enlighet med sina direktiv kunnat åstadkomma ett förslag till en betydligt förenklad lagstiftning på området. Utskottet kan emellertid inte bortse från att, som utredningen påpekar, alltför omfattande förenklingar kan medföra faror för osäkerhet i rättstillämpningen. Enligt utskottets mening får man därför t. v. godta den nuvarande utformningen av hyreslagstiftningen.

I det följande kommer utskottet att ta upp de frågor som aktualiserats genom motionerna eller som eljest tilldragit sig utskottets uppmärksamhet. Utskottet vill emellertid redan i förevarande sammanhang uttala sin tillfredsställelse över att spörsmålen om hyresgästernas ställning vid exekutiv försäljning av fastigheten och deras rättigheter beträffande gemensamma utrymmen i fastigheten fått en lösning i enlighet med vad riksdagen tidigare uttalat (se LU 1980/81: 23 s. 35 resp. LU 1977/78: 27 och 1981/82: 8).

Prövningen av andra hyresvillkor än hyran

Enligt 48 § tredje stycket hyreslagen gäller f. n. att vid tvist om andra hyresvillkor än hyran sådana villkor som ställs upp av hyresvärden skall

gälla om de inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga.

I propositionen föreslås att det nuvarande företrädet för villkor som hyresvärden ställer upp slopas. I stället skall av hyresvärden eller av hyresgästen uppställda villkor gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (55 § tredje stycket).

I motion 1983/84: 2770 (m) yrkas (yrkande 3) att riksdagen med avslag på propositionen i denna del beslutar att nuvarande ordning bibehålls. Enligt motionärerna har några olägenheter med gällande regel inte påvisats. Vidare framhålls att propositionen inte ger någon ledning hur man skall förfara i fall då parternas yrkanden avser ändring i samma hyresvillkor och alltså är oförenliga och båda yrkandena är skäliga. Motionärerna påpekar också att förslaget kommer att medföra ökade kostnader, något som är särskilt otillfredsställande i tider då hyreshöjningar måste hållas tillbaka.

Utskottet erinrar om att en liknande regel föreslås i propositionen när det gäller tvister om hyrans storlek. Förslagen om jämställdhet mellan parterna vid tvister om olika hyresvillkor överensstämmer med vad som sedan 1979 gäller vid jordbruks- och bostadsarrenden. Som utskottet framhöll vid införandet av reglerna i arrendelagstiftningen (LU 1978/79:23) uppnår man genom den föreslagna lagändringen det från principiell synpunkt tillfredsställande resultatet att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet kommer till klarare uttryck. En ytterligare fördel är att hyresgästen med den föreslagna ordningen i princip kan få ett helt nytt villkor infört i avtalet, en rättighet som f. n. inte anses föreligga.

Enligt utskottets mening talar alltså starka skäl för förslaget i propositionen. Motionärernas farhågor för att den nya regeln skall leda till kostnadsökningar och tillämpningssvårigheter anser utskottet överdrivna. Utskottet tillstyrker därför bifall till propositionen i aktuell del och avstyrker yrkande 3 i motion 2770.

Besittningsskydd

Enligt 46 § hyreslagen har en hyresgäst rätt till förlängning av hyresavtal som sagts upp av hyresvärden. Besittningsskyddet gäller emellertid inte i vissa närmare angivna fall. Ett sådant fall är när *huset skall rivas* och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I motion 1983/84: 1527 (m) framhålls att evakueringen av rivningsfastigheter f. n. tar mycket lång tid. I de fall hyrestiden är ett år och löper ut den 30 september måste uppsägningen av hyresgästerna ske senast den 30 juni, annars förlängs avtalet på ytterligare ett år. Vidare måste hyresvärden i regel skaffa hyresgästen en annan lägenhet. Har uppsägning skett i rätt tid har hyresgästen möjlighet att få uppsägningen prövad i hyresnämnden, vars beslut kan överklagas till bostadsdomstolen. Värgrar hyresgästen att flytta trots att avtalet inte förlängts måste hyresvärden ansöka hos domstol

om avhysning och sedan hos kronofogdemyndigheten om verkställighet. Enligt motionärerna medför de nuvarande reglerna stora kostnader vid nyproduktionen av bostäder. Motionärerna anser det angeläget att dessa kostnader undanröjs. De förordar därför att lagstiftningen ändras så att i rivningsfallen en uppsägningstid om tre månader skall gälla samt att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning och till ersättningslägenhet. Vidare bör besvärslagreglerna göras mindre förmånliga för hyresgästen. I motionen yrkas att vad som anförts beträffande behovet av ändrade regler om besittningsskydd när fastighet skall rivas skall ges regeringen till känna.

I likhet med motionärerna anser utskottet det angeläget att kostnaderna för evakueringen av rivningsfastigheter och därmed också för nyproduktionen av bostäder hålls nere. F. n. tar det i många fall lång tid innan en rivningsfastighet kan evakueras. En av orsakerna härtill är att hyresavtalen beträffande bostäder som regel gäller ett år och löper ut den 1 oktober. Hyresavtalen kan alltså bringas att upphöra först vid denna tidpunkt på året och uppsägning måste ske före utgången av juni månad, om avtalet inte skall förlängas. I propositionen föreslås emellertid en ändrad ordning. Förslagen innebär att hyrestiden skall vara obestämd om inte parterna kommer överens om annat. Om hyrestiden är obestämd skall enligt propositionen avtalet kunna bringas att upphöra vid ett månadsskifte när som helst under året, om uppsägning sker minst tre månader i förväg eller, när det gäller lokaler, minst nio månader i förväg.

Enligt utskottets mening innebär den föreslagna ordningen en inte oväsentlig fördel för en hyresvärd vars fastighet skall rivas och därför måste utrynnas. Som närmare redovisas i propositionen (se s. 97) underlättas också i övrigt förfarandet i evakueringsfallen. Utskottet förordar att förslaget om hyrestidens längd genomförs, varigenom motionärernas önskemål i viss mån tillgodoses. Utskottet är däremot av rättssäkerhetsskäl och av hänsyn till hyresgästerna inte berett att tillstyrka att reglerna om besittningsskydd och om fullföljd av talan ändras i enlighet med motionen. I den mån motion 1527 inte tillgodoses genom propositionen bör den alltså avslås.

Också när det gäller hyresavtal om *tjänste- och personalbostäder* är besittningsskyddet inskränkt. I 46 § 7–9 hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästens rätt till förlängning av avtalet när hyresförhållandet beror av anställningsförhållande och anställningen upphört. I vissa fall, t. ex. när anställningen är förenad med bostadstvång, föreligger över huvud taget inget besittningsskydd. I andra fall åter, t. ex. då det är fråga om portvakts- och fastighetsskötarbostäder, gäller att hyresavtalet upphör om det inte är oskäligt mot hyresgästen. Reglerna om besittningsskydd vid hyra av personal- och tjänstebostäder är i princip tvingande, dvs. hyresvärderna och hyresgästen kan inte avtala om mindre förmånliga villkor för hyresgästen. Enligt 67 § gäller emellertid att man i kollektivavtal kan komma överens om villkor för hyra av personal- och tjänstebostäder som strider mot

besittningsskyddsreglerna och mot vissa andra bestämmelser som ställts upp i hyresgästens intresse. I propositionen föreslås att 67 § blir tillämplig även på de nya bestämmelserna om hyrestidens längd.

Regeln i 67 § hyreslagen kritiserar i motionerna 1982/83: 891 (vpk) och 1983/84: 2769 (vpk). Motionärerna anser att bestämmelsen strider mot den grundläggande tanken bakom hyreslagstiftningen och är oskälig mot hyresgästerna. I båda motionerna yrkas att 67 § skall upphävas (yrkande 2 i motion 2769).

I motion 1982/83: 1221 (s) begärs en översyn av bestämmelserna om personal- och tjänstebostäder i enlighet med vad som förordas i motionen. Motionärerna pekar på att särbestämmelserna i fråga om dem som är anställda för skötsel och tillsyn av bostadsfastigheter konserverar det gamla portvaktssystemet och därför är otidsenliga. Vidare anför att reglerna motverkar en bostadspolitisk utveckling. Enligt motionärerna kan det vara nödvändigt att också de andra bestämmelserna om personal- och tjänstebostäder ses över. Översynen bör ske i samarbete med parterna på arbetsmarknaden.

Som framhålls i propositionen har utvecklingen under senare år inneburit att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som då reglerna i hyreslagen kom till. Det finns därför enligt utskottets mening anledning att överväga om bestämmelserna är lämpligt utformade. Ett ställningstagande i frågan kan dock ske först efter en närmare utredning av spörsmålet. En sådan utredning bör snarast komma till stånd. Det får ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande. Utskottet vill dock understryka vikten av att utredningen sker i samarbete med parterna på arbetsmarknaden. Utskottet förordar att riksdagen med bifall till motion 1221 och med anledning av motionerna 891 och 2769 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet sålunda anför.

Utskottet tillstyrker att förslaget till ändring i 67 § hyreslagen genomförs.

I motion 1983/84: 2766 (m) tas upp frågan om hyresvärdas möjligheter att avlägsna *ordningsstörande hyresgäster*.

Enligt 25 § hyreslagen är en hyresgäst skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Gör hyresgästen inte det, och vidtas inte rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse, är hyresrätten förverkad och hyresvärden således berättigad att säga upp hyresavtalet. Det krävs dock att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. En hyresgäst som åsidosätter sina skyldigheter kan också förvägras förlängning av hyresavtalet. Vägrar hyresgästen att flytta sedan hyresrätten har upphört kan han eller hon avhysas från lägenheten.

I hälsoskyddsförordningen (1983: 616) finns en bestämmelse om att den som brukar en bostadslägenhet skall se till att sanitär olägenhet inte åsamkas närboende genom orenlighet, störande ljud eller annan störning.

Motionärerna framhåller att det blivit allt vanligare att hyresgäster störs på grund av buller från andra hyresgäster. Med gällande regler tar det enligt motionärerna mycket lång tid innan en hyresvärd kan avlägsna en hyresgäst som stör ordningen i fastigheten. Detta förhållande drabbar övriga hyresgäster. Motionärerna anser att hyresvärdarna bör få ökade möjligheter att avlägsna hyresgäster som stör de andra boende och yrkar (yrkande 2) att det anförda skall ges regeringen till känna.

Utskottet vill för sin del framhålla att det är angeläget att man kommer till rätta med det problem som tagits upp i motionen. Utskottet erinrar om att utskottet vid 1982/83 års riksmöte behandlade en motion om åtgärder mot bullerstörningar i flerfamiljshus. Remissyttranden över motionen inhämtades från Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag. I sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1982/83: 8 framhöll utskottet bl. a. att det syntes vara möjligt att redan med nuvarande lagreglering komma till rätta med de problem som togs upp i motionen. Som ett exempel på detta hänvisade utskottet till en i betänkandet redovisad dom från hovrätten för Nedre Norrland. I likhet med de instanser som yttrat sig över motionen ansåg utskottet att det inte då förelåg något uttalat behov av ytterligare reglering. Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till motionen.

Spörsmålet om åtgärder mot bullerstörningar i hyreshus har också varit föremål för en fråga till bostadsministern i år. Bostadsministern besvarade frågan den 15 mars 1984 (rd 1983/84: 99 s. 12) och framhöll därvid att det inte fanns något behov av ändrade regler på området.

Sedan riksdagen år 1982 prövade behovet av nya möjligheter till ingripanden mot ordningsstörande hyresgäster har enligt utskottets mening inte framkommit några nya omständigheter som bör föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagens sida. Utskottet vidhåller alltså uppfattningen att gällande bestämmelser ger hyresvärdarna tillräckliga möjligheter att komma till rätta med problemet. Det finns i sammanhanget anledning att framhålla att de nya reglerna om hyrestiden och om uppsägning som föreslås i propositionen (se ovan s. 4) ger hyresvärdarna något bättre möjligheter att ingripa mot störande hyresgäster. Som ovan berörts kan sådana störande beteenden från en hyresgästs sida, som inte i och för sig utgör anledning till förverkande av hyresrätten, medföra att hans hyresavtal inte bör förlängas. F. n. löper hyresavtalen i allmänhet ut den 1 oktober varje år, men med de nya reglerna kan hyresförhållandet bringas att upphöra när som helst under året. I fortsättningen behöver alltså hyresvärdarna inte avvakta en viss tidpunkt på året för att få frågan om förlängning av hyresavtalet prövad utan kan ingripa snabbare.

Med hänvisning till det anförda förordar utskottet att motion 2766 yrkande 2 avslås.

Andrahandshyresgästernas ställning

Enligt 39 § hyreslagen får en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Bostadshyresgäster, som under viss tid inte är i tillfälle att använda lägenheten, får dock göra en sådan upplåtelse, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (40 § hyreslagen).

Andrahandshyresgästen har inte någon självständig rätt gentemot hyresvärden. Detta innebär att han inte har någon rätt att stanna kvar i lägenheten, om förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden upphör. I förhållandet mellan förstahands- och andrahandshyresgästen gäller emellertid besittningsskyddsreglerna.

Som inledningsvis berörts föreslår hyresrättsutredningen att andrahandshyresgästernas ställning skall förstärkas. Förslaget innebär att andrahandshyresgästen får en rätt att överta hyresavtalet och få det förlängt, om förstahandshyresgästens rätt till bostadslägenheten upphör sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år. Rätten att överta avtalet gäller dock bara om det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom krävs att andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som hyresgäst.

Någon ändring av gällande regler föreslås dock inte i propositionen.

I motionerna 1983/84: 2769 (vpk) och 1983/84: 2771 (fp) framhålls att utredningens förslag bör genomföras. Motionärerna i motion 2769 (yrkande 4) yrkar att riksdagen skall anta utredningens förslag till lagtext, och i motion 2771 (yrkande 7) yrkas att regeringen skall förelägga riksdagen ett förslag till regler om stärkt ställning för andrahandshyresgästerna.

Också i motion 1983/84: 2768 (s) framhålls angelägenheten av att hyresrättsutredningens förslag genomförs. Motionärerna förordar en lösning så att andrahandshyresgästen får möjlighet att för egen del begära förlängning av hyresavtalet, när avtalet mellan värden och förstahandshyresgästen upphör. Enligt motionärerna bör det kommunala bostadsförsörjningsintresset kunna tillgodoses genom att hyresgästens ansökan om förlängning hos hyresnämnden kommuniceras med kommunen. Kommunens intresse att förfoga över lägenheten kan sedan vägas in när hyresnämnden avgör ärendet. Motionärerna yrkar (yrkande 3) att riksdagen beslutar införa en bestämmelse i hyreslagen som syftar till att stärka andrahandshyresgästernas ställning på sätt som anges i motionen.

Utskottet vill för sin del framhålla att andrahandshyresgästens rättsliga ställning är svag. Utskottet har därför förståelse för motionärernas önskemål att hyresrättsutredningens förslag skall genomföras. Enligt utskottets mening har emellertid detta förslag betydande nackdelar. Sålunda är som närmare utvecklas i propositionen (s. 106) risken stor att förslaget, om det genomförs, leder till systematiska andrahandsupplåtelser och en ökad s. k.

svart handel med andrahandskontrakt. Det finns vidare risk för att hyresvärdarna och förstahandshyresgästerna blir mindre villiga att ställa lägenheter till förfogande för andrahandsuthyrning. En sådan utveckling är av flera skäl inte önskvärd. Bl. a. skulle det innebära att evakueringen av rivningsfastigheter försvårades.

Utskottet vill också i likhet med föredragande statsrådet peka på att förslaget på ett betänkligt sätt naggar de kommunala bostadsförsörjningsambitionerna i kanten. Genom en andrahandsupplåtelse kan hyresvärden och hyresgästen kringgå reglerna om skyldighet för hyresvärden att låta bostadsförmedlingen anvisa en ny hyresgäst. Som framhålls i propositionen ger förslaget andrahandshyresgästerna en möjlighet att ta sig förbi den ordinarie kön i bostadsförmedlingen. Också andra skäl talar mot förslaget. Bl. a. innebär det inte någon lösning av problemen i de fall andrahandshyresgästen i sin tur upplåter lägenheten till en tredje person.

På grund av det anförda anser utskottet att motionärernas önskemål inte bör tillgodoses. Motionerna 2768, yrkande 3, 2769, yrkande 4, och 2771, yrkande 7, bör därför avslås.

I motion 1983/84: 2769 (vpk) tas upp en fråga om rätten för hyresgäst att ha andra personer *inneboende i lägenheten*.

Enligt 41 § hyreslagen får hyresgästen inte inrymma utomstående i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden.

Motionärerna yrkar (yrkande 1) att bestämmelsen skall upphävas. I motionen anfördes att, eftersom redan det förhållandet att det bor utomstående personer i lägenheten kan anses innebära men för värden, bör regeln slopas. Enligt motionärerna bör hyresgästen själv få bestämma vilka han vill inhysa i lägenheten, och hyresvärdens möjligheter att ingripa i vissa situationer bör regleras i andra paragrafer.

Enligt utskottets mening synes motionärernas yrkande grunda sig på en missuppfattning av innebörden i lagrummet. 41 § innebär i praktiken att en hyresgäst har rätt att ha inneboende i sin lägenhet. Regeln är tvingande och hyresvärden kan alltså inte hindra att det bor utomstående i lägenheten. Endast om det medför men för värden har han rätt att motsätta sig inneboendet. Vad som skall anses medföra men framgår inte av senare förarbeten. Att ha alltför många personer boende i en mindre lägenhet torde emellertid kunna vara ett men. Ett annat exempel kan vara att de inneboende stör ordningen i huset. Det krävs vidare att hyresvärdens men inte är av ringa betydelse. Om inneboendet medför men för hyresvärden som inte är av ringa betydelse kan hyresvärden säga till hyresgästen att utan dröjsmål rätta sig. Följer inte hyresgästen tillsägelsen är hyresrätten förverkad.

Som framgår av det anförda skulle ett tillmötesgående av motionärernas önskemål medföra att hyresgästerna gick miste om sin nuvarande rättighet att ha inneboende. Med hänsyn härtill och då bestämmelsen får anses innebära en lämplig avvägning mellan hyresgästernas och hyresvärdens intressen bör yrkande 1 i motion 2769 avslås.

Utskottet vill i detta sammanhang peka på att i specialmotiveringen till 41 § (propositionen s. 128) anförs att ordet "men" har bytts ut mot "påtaglig olägenhet". Något sådant byte har dock inte skett i lagtexten. Eftersom lagrådsremissens lagförslag inte tagits med i propositionen framgår inte klart av propositionen om lagrådsremissen innehöll något förslag till utbyte. Utskottet har inhämtat att så dock var fallet. Anledningen till att man i propositionen återgått till den ursprungliga lagtexten anges inte närmare i slutprotokollet. Det enda uttalande som kan antas ha beröring med frågan är uttalandet på s. 232 att vissa ändringar av redaktionell natur bör göras i några av lagförslagen. Det anförda ger utskottet anledning att stryka under vikten av att slutprotokollet ger upplysning om huruvida man i propositionen frångår ett i lagrådsremissen framlagt och närmare kommenterat förslag.

Hyresöverlåtelse

Enligt 34 § hyreslagen får hyresrätten till en bostadslägenhet under vissa förutsättningar överlätas till en hyresgästen närstående. Av 35 § följer att hyresgästen får byta sin bostadslägenhet mot en annan bostad om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan ske utan olägenhet för hyresvärden. Mot hyresnämndens beslut i ärenden om överlåtelse av hyresrätt får talan inte föras.

I propositionen föreslås att som en ytterligare förutsättning för hyresöverlåtelse enligt 35 § skall gälla att inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Enligt uttalanden i propositionen (s. 128) avser ändringen att ge stöd åt den praxis som utvecklats och som innebär att byte vägrats när det varit känt att otillåten ersättning har förekommit. Ändringsförslaget föranleder inte någon erinran från utskottets sida.

I motion 1983/84: 2766 (m) yrkas (yrkande 1) att hyreslagen ändras så att *hyresnämndens beslut i bytesärenden kan överklagas*. Motionärerna framhåller att bytesärendena avgörs snabbt i hyresnämnderna och att hyresvärdarna inte alltid hinner kontrollera uppgifterna som kommer fram. Detta förhållande i förening med att besluten inte kan överklagas utnyttjas alltmör för genomförande av skenbyten. Motionärerna påpekar att hyresvärderna i och för sig har möjlighet att senare säga upp den nye hyresgästen men för att uppsägningen skall bli giltig krävs att den nye hyresgästen känt till den föregående transaktion, något som inte alltid kan styrkas. Ett ytterligare skäl för en fullföljdrätt är enligt motionärerna rättssäkerhetsintresset och intresset av att få till stånd en enhetlig praxis i bytesärenden när det gäller tolkningen av kravet på beaktansvärda skäl.

Utskottet erinrar om att begränsningen av rätten att föra talan mot hyresnämndens beslut i bytesärenden infördes år 1973 (prop. 1973: 23, LU 1973: 13). Utskottet framhöll i lagstiftningsärendet att det var angeläget att handlägningsförfarandet var sådant att tillståndsfrågan snabbt kan avgö-

ras. Varje dröjsmål ökar uppenbarligen risken för att motparten i bytestransaktionen drar sig ur bytet. Utskottet ansåg att eninstanssystemet kunde förväntas komma att medföra betydande tidsvinster. I fråga om rättssäkerhetsaspekterna på en begränsad talerätt framhöll utskottet att bytesärendena regelmässigt är av enkel beskaffenhet och inte kräver några mera ingående undersökningar. Utskottet ansåg att om man, som föreslogs i den då aktuella propositionen, samtidigt införde möjlighet till muntlig bevisning inför hyresnämnden kunde kravet på rättssäkerhet anses tillgodosett.

Enligt utskottets mening har de skäl som sålunda anfördes för att bytesärendena inte bör få överklagas allttjämt giltighet. Utskottet vill särskilt understryka vikten av att bytesfrågan kan avgöras snabbt. Både hänsynen till hyresgästerna och processekonomiska skäl talar således för att nuvarande ordning bibehålls. En nackdel är emellertid som motionärerna påpekar att förfarandereglererna kan utnyttjas för skenbyten och andra otillfredsställande transaktioner. Betydelsen härav bör dock inte överdrivas. Om det efter bytet visar sig att ohederliga eller på annat sätt inkorrekta metoder använts för att skaffa hyresgästen bostaden, har hyresvärden möjlighet att få den nye hyresgästens rätt att bo kvar i lägenheten prövad i samband med en förlängningstvist. I flera rättsfall (se rättsfall från bostadsdomstolen 38:78, 40:80 och 2:81) har bostadsdomstolen förklarat att i sådana fall hyresförhållandet bör upplösas, om inte särskilda skäl talar emot det. Utskottet vill också peka på att de nya reglerna om hyrestiden innebär att hyresvärden kan säga upp avtalet till upphörande vid en tidigare tidpunkt än vad som f. n. i allmänhet är möjligt och att alltså förlängningsfrågan kan aktualiseras snabbare.

Med hänvisning till det anförda anser utskottet att yrkande I i motion 2766 inte bör föranleda någon vidare åtgärd från riksdagens sida.

I 38 § hyreslagen finns bestämmelser om *hyresgästernas ansvar mot värden i samband med byten*. När hyresgästen överlåter sin hyresrätt med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd gäller att han i princip är fri från förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden efter överlåtelsen. För förpliktelser som avser tiden före överlåtelsen svarar den nye hyresgästen tillsammans med den förutvarande, om inte annat avtalats med hyresvärden.

Regeln om gemensamt ansvar, som gällt sedan 1969, har motiverats bl. a. med att det är lättare för en hyresvärd att acceptera en överlåtelse av hyresrätten om han kan vända sig mot den nye hyresgästen med krav på en gammal fordran, t. ex. på bränsleersättning eller retroaktiv hyra. Fordringen blir också säkrare om anspråket kan riktas mot den nye hyresgästen.

I motion 1983/84: 2768 (s) framhålls att bestämmelsen i dag måste anses som oskälig, eftersom de allra flesta hyresgäster inte torde känna till att man tar på sig ansvaret för den tidigare hyresgästens skulder till hyresvärden. Vidare påpekar motionärerna att skälen för bestämmelsen numera

inte är bärande. Sålunda föreslås i propositionen att systemet med bränsleklausuler förbjuds, och retroaktiva hyror förekommer endast i undantagsfall. Motionärerna yrkar därför (yrkande 2) att regeln i 38 § om den tillträdande hyresgästens ansvar för gamla hyresskulder skall slopas.

Utskottet erinrar om att ifrågavarande bestämmelse är tillämplig vid överlåtelser av både bostadslägenheter och lokaler. När det gäller fordringar på grund av hyresavtal om bostadslägenheter kan utskottet i och för sig dela motionärernas uppfattning att behovet av bestämmelsen i dag är mindre än vid regelns tillkomst. Sålunda bygger den nuvarande ordningen för förhandlingar om hyresvillkor på tanken att retroaktiva hyreshöjningar bör undvikas så långt det är möjligt. Genomförs förslaget i propositionen om slopande av systemet med bränsleklausuler minskar behovet av regeln ytterligare. Fortfarande kan dock hyrorna höjas retroaktivt. Utskottet vill i sammanhanget peka på att enligt propositionen hyresnämnden skall få något större möjligheter än f. n. att bestämma om retroaktiva hyreshöjningar.

Enligt utskottets mening har den ifrågavarande bestämmelsen fortfarande en funktion att fylla vid byten av bostadslägenheter. Ett slopande av regeln kan nämligen befaras minska hyresvärdens vilja att godkänna byten särskilt i tider då förhandlingar om hyreshöjningar pågår. När det gäller överlåtelser av lokaler anser utskottet att skälen för bestämmelsen inte förlorat sin bärkraft. På grund av det anförda förordar utskottet att yrkande 2 i motion 2768 inte föranleder någon åtgärd från riksdagens sida.

Åtgärdsföreläggande

Enligt 16 § hyreslagen kan hyresnämnden på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att inom viss tid avhjälpa brister beträffande en bostadslägenhet, s. k. reparationsföreläggande. Föreläggandet, som kan förenas med vite, kan meddelas dels när lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, dels när hyresvärden inte fullgör sin skyldighet att utföra sedvanliga reparationer som behövs på grund av lägenhetens förslitning, dels ock när hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande.

I propositionen föreslås att benämningen "reparationsföreläggande" byts ut mot "åtgärdsföreläggande" samt att sådant föreläggande skall kunna avse även brister i gemensamma utrymmen. Vidare föreslås att ansökan om åtgärdsföreläggande skall kunna riktas mot den för vilken lagfart på fastigheten redan är beviljad eller sökt även om fastigheten överlåts före ansökningen. Förslaget syftar till att förebygga *svårigheter vid ägarskiftet eller bulvanförhållanden*. I samma syfte föreslås också en särskild bestämmelse om att rättegångsbalkens regler om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegången skall gälla i fall då fastigheten överlåts före ansökningen eller under dess behandling i hyresnämnden.

I motion 1983/84: 1531 (s) som väckts under allmänna motionstiden i år begärs dels att reparationsföreläggande alltid skall kunna riktas mot den som har fått eller sökt lagfart på fastigheten, dels att rättegångsbalkens regler om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegången skall gälla, dels ock att reparationsföreläggande skall bli gällande mot den som efter beslutets meddelande förvärvar fastigheten.

Som framgår av redogörelsen ovan tillgodoser propositionen motionärernas två första önskemål. Utskottet tillstyrker att förslaget till ändring av 16 § hyreslagen genomförs. Någon vidare åtgärd med anledning av motionen i denna del är således inte erforderlig.

När det härefter gäller frågan om ett åtgärdsföreläggande bör gälla även mot den som efter det att föreläggandet meddelats förvärvar fastigheten vill utskottet framhålla att ett sådant föreläggande liksom andra typer av vitesföreläggande som riktar sig mot en person i hans egenskap av ägare till viss egendom i allmänhet inte gäller mot en ny ägare av egendomen. Ett nytt föreläggande måste alltså ges om fastigheten överläts. I vissa lagar, bl. a. lagen (1976: 666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m. (LPI), bostadssaneringslagen (1973: 531), hälsoskyddslagen (1982: 1080) och naturvårdslagen (1964: 822) finns emellertid särskilda bestämmelser om att ett föreläggande blir giltigt också mot en ny fastighetsägare. Själva vitet gäller dock inte mot denne utan ett nytt vite måste sättas ut.

Frågan om en effektivisering av vitesinstitutet har utretts av viteskommittén som 1982 avlämnade betänkandet (SOU 1982: 21) Ett effektivare vite. På grundval av betänkandet beslöt regeringen hösten 1983 en lagrådsremiss med förslag till lag om viten m. m. Förslaget innebär bl. a. att vite skall kunna bestämmas till ett visst belopp för varje tidsperiod under vilken ett föreläggande med vite inte efterkoms eller för varje gång en viss åtgärd inte utförs eller ett förbud överträds, s. k. löpande vite. Vidare föreslås en generell bestämmelse om att i de fall ett vitesföreläggande riktar sig till någon i hans egenskap av ägare eller innehavare av viss egendom denne skall kunna föreläggas, eventuellt vid vite, att lämna den myndighet som beslutat vitesföreläggandet uppgift om namn och adress på den till vilken egendomen överlåtits. I lagrådsremissen föreslås också att LPI, bostadssaneringslagen, hälsoskyddslagen och naturvårdslagen ändras så att förelägganden med löpande vite under vissa förutsättningar blir gällande mot en ny ägare eller innehavare.

I yttrande över förslagen i lagrådsremissen kritiserar lagrådet dessa i åtskilliga hänseenden och förordar att de inte i det remitterade skicket föreläggs riksdagen till ställningstagande.

Sedan lagrådet avgivit sitt yttrande har inom justitiedepartementet upprättats en promemoria med förslag till slutligt ställningstagande av regeringen i lagstiftningsfrågan. Promemorian jämte lagrådsremissen och lagrådets yttrande remissbehandlas f. n.

Enligt utskottets mening finns det skäl som talar för att ett åtgärdsföreläggande liksom förelägganden enligt bostadssaneringslagen m. fl. författningar bör kunna bli gällande också mot den som efter det att föreläggandet meddelats förvärvar fastigheten. Det är nämligen angeläget att en hyresvärd inte genom en överlåtelse av fastigheten skall kunna undandra sig eller förhåla nödvändiga reparationsarbeten. I förevarande lagstiftningsärende saknas emellertid underlag för en närmare prövning av frågan om en sådan bestämmelse som förordas av motionärerna bör införas. Bl. a. bör statsmakternas ställningstagande till utformningen av nya regler om viten avvaktas. Det får därför ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang ta upp spørgsmålet till närmare överväganden. Utskottet anser att vad som sålunda anförts med anledning av motion 1531 bör ges regeringen till känna.

I motion 1983/84: 2770 (m) tas upp frågan om *åtgärdsföreläggande skall kunna avse annat än rent fysiska brister* i fastighetens skötsel. I sitt betänkande föreslog hyresrättsutredningen att ett föreläggande skulle meddelas hyresvärden då han eftersätter sina åligganden också i andra hänseenden än sådana som avser fysiska hinder i nyttjanderätten. Några bestämmelser härom togs emellertid inte med i det till lagrådet remitterade förslaget till ändring i hyreslagen. Enligt uttalanden i lagrådsremissen borde ingripanden i dessa fall inte ske genom åtgärdsföreläggande utan med stöd av bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

Lagrådet framhåller i sitt yttrande (s. 223) att de hinder och men i nyttjanderätten som inte är att hänföra till en fysisk brist kan vara av olika slag. Det kan t. ex. röra sig om brist i vattentillförseln eller värmehållningen utan att detta har samband med något fel i ledningarna eller värmesystemet. Det kan också enligt lagrådet vara fråga om sådant som undermålig trappstädning eller störande uppträdande av en medhyresgäst. För att komma till rätta med hinder och men av detta slag, fortsätter lagrådet, torde den enskilde hyresgästen inte alltid vara betjänt av de möjligheter till ingripande mot hyresvärden som bostadsförvaltningslagen ger. Lagrådet hänvisar härvidlag till att ansökan om särskild förvaltning får enligt 29 § nämnda lag göras endast av kommun eller organisation av hyresgäster.

Lagrådet påpekar att om förhållandena är sådana att det föreligger en sanitär olägenhet, erbjuder 18 och 19 §§ hälsoskyddslagen möjlighet att genom vitesföreläggande förmå hyresvärden att vidta rättelse. På grund härav och då den föreslagna lydelsen av 16 § inte utesluter att åtgärdsföreläggande meddelas även när bristen inte är av rent fysisk natur, får det enligt lagrådet anses godtagbart att särskilda bestämmelser för dessa fall inte upptas i förslaget.

I slutprotokollet (s. 230) förklarar föredragande statsrådet att han godtar vad lagrådet uttalat om användningen av åtgärdsföreläggande.

I motion 2770 (m) yrkas (yrkande 4) att riksdagen skall uttala att institutet åtgärdsföreläggande skall begränsas till att gälla fysiska hinder i nyttjan-

derätten. Enligt motionärerna är lagrådets inställning att exempelvis störningar av en medhyresgäst skall kunna omfattas av åtgärdsföreläggande inte rimlig. Motionärerna anser att hyresvärden och hyresgästerna har ett gemensamt intresse att lösa problemet och att det är svårt att tänka sig något fall där hyresvärden underlåter att försöka rätta till missförhållandena. En lagreglering är därför olämplig och överflödigt.

Utskottet vill framhålla att en hyresgäst, vars lägenhet är bristfällig, enligt gällande regler har möjlighet att – förutom att ansöka om reparationsföreläggande – anmoda hyresvärden att avhjälpa bristen och om anmaningen inte följs själv ombestyras att felet rättas till på värdens bekostnad. Hyresgästen har också rätt att häva avtalet, att få hyran nedsatt och att få skadestånd. Som motionärerna framhåller har i praxis bullerstörningar ansetts som ett sådant fel i lägenhetens skick som ger hyresgästen rätt att häva avtalet m. m. Även andra olägenheter som inte har rent fysiska orsaker har hänförts hit, exempelvis varmvattenransonering.

Till skillnad från motionärerna anser utskottet att det inte är orimligt att hyresgästen kan ansöka om åtgärdsföreläggande beträffande i princip samma slags hinder och men i nyttjanderätten som ger hyresgästen rätt att häva avtalet eller andra rättigheter mot värden. Utskottet vill också peka på att ett åtgärdsföreläggande många gånger kan vara ett bättre medel för hyresgästen att få hinder och men i nyttjanderätten undanröjda än de övriga rättigheter hyreslagen ger honom. Så kan exempelvis vara fallet då olägenheten består i att en medhyresgäst uppträder störande. Enligt utskottets mening bör riksdagen således inte göra några uttalanden som utesluter att åtgärdsföreläggande får meddelas också när bristen inte är av rent fysisk natur. En annan sak är att det i praktiken kan vara omöjligt att utfärda förelägganden som inte avser en konkret eller bestämd åtgärd utan snarast upprätthållande av en viss servicenivå, t. ex. tillhandahållande av varmvatten.

Men det anförda godtar utskottet i likhet med föredragande statsrådet vad lagrådet uttalat. Motion 2770 yrkande 4 bör alltså avslås

Hyresprocessen

Som inledningsvis redovisats framlägger hyresrättsutredningen i betänkandet förslag till nya bestämmelser om handläggningen av hyrestvister. Förslaget innebär att i princip alla hyrestvister enligt hyreslagen skall prövas av hyresnämnderna i första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Vidare föreslås att vissa typer av mål förs över från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna. Utredningen föreslår också en särskild lag, hyresprocesslagen, som skall reglera handläggningen vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen. Förslaget till hyresprocesslag bygger på rättegångsbalken och medför att hyresnämnderna i fortsättningen skall betraktas som domstolar.

Vid remissbehandlingen av betänkandet har bl. a. Svea hovrätt, dom-

stolsverket, riksrevisionsverket och rättegångsutredningen (Ju 1977:06) uttalat sig mot förslaget att alla hyrestvister skall föras över till hyresnämnderna. Dessa instanser förespråkar i stället att hyresnämnderna förs samman med fastighetsdomstolarna. En sådan ordning förordas också av bostadsdomstolen och Sveriges advokatsamfund. Kritik mot förslaget till hyresprocesslag framförs av bl. a. rättegångsutredningen, som anser att en reformerad rättegångsbalk i huvudsak bör kunna användas även för handläggningen av hyrestvister.

I propositionen uttalar föredragande statsrådet att han inte nu har för avsikt att ta ställning till utredningens förslag om handläggningen av hyrestvister och att han i stället förordar att nuvarande ordning behålls tills vidare.

I motion 1983/84: 2771 (fp) yrkas (yrkande 1) att riksdagen hos regeringen begär förslag om ny hyresprocesslag. Enligt motionärerna finns det behov av en sådan reform som utredningen föreslagit.

Utskottet anser i likhet med föredragande statsrådet att tiden inte ännu är mogen för ett ställningstagande till frågan om en ändring av reglerna om hyresprocessen. Bl. a. finns det sålunda anledning att avvakta resultatet av rättegångsutredningens arbete med en reform av förfarandet vid de allmänna domstolarna. Utskottet vill också hänvisa till att rättegångsutredningen skall överväga kompetensfördelningen mellan de allmänna domstolarna och fastighetsdomstolarna. Utskottet delar därför uppfattningen att reglerna om handläggningen av hyrestvister f. n. inte bör ändras och avstyrker alltså bifall till motion 2771 yrkande 1.

I motionerna 1983/84: 926 (m) och 1983/84: 2115 (fp) yrkas (yrkande 4 resp. 2) att hyresnämndernas och bostadsdomstolens uppgifter skall överföras på de allmänna domstolarna. I båda motionerna (motiveringarna finns i motionerna 1983/84: 923 och 1983/84: 2115) anges syftet med yrkandena vara att hyresmålen skall handläggas utan intresseledamöter. Enligt motionärerna är den nuvarande ordningen inte tillfredsställande från rätts-säkerhetssynpunkt.

Motioner om att intresseledamöter inte skall delta vid avgörande av hyresmål har prövats av riksdagen vid både 1979/80 och 1982/83 års riksmöten. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits av riksdagen (se LU 1979/80: 32 och 1982/83: 19). Utskottet har därvid bl. a. framhållit att det inte finns något behov av att ändra reglerna för sammansättningen av hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Några nya omständigheter som bör föranleda riksdagen att nu inta en annan ställning i frågan har inte framkommit. På grund härav och mot bakgrund av vad som ovan redovisats beträffande rättegångsutredningens arbete anser utskottet att de nu aktuella motionsyrkandena bör avslås.

Övrigt

Enligt 8 § femte stycket förslaget till ändring i hyreslagen gäller stämningsansökan med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra och ansö-

kan om avhysning som uppsägning när delgivning skett. Enligt utskottets mening bör den redaktionella ändringen ske att ordet "och" byts ut mot "eller".

I övrigt föranleder propositionen och motionerna inte några uttalanden eller erinringar från utskottets sida.

Stockholm den 3 maj 1984

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Ingemar Konradsson (s), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Inga-Britt Johansson (s) och Berit Löfstedt (s).

Avvikande meningar

1. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 3 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "motion 2770" bort ha följande lydelse:

Som framhålls i motion 2770 är såvitt känt några olägenheter inte förknippade med den nuvarande regeln om företräde för hyresvärdens villkor. Något behov av ändring föreligger således inte. Redan detta utgör skäl för att avslå förslaget i propositionen. Mot förslaget kan vidare anföras tungt vägande invändningar. Särskilt allvarligt är att förslaget kommer att medföra besvär och kostnader för hyresvärdarna i en tid då det gäller att hålla tillbaka hyreshöjningar. Utskottet vill vidare peka på att den föreslagna ordningen leder till rättsosäkerhet i de fall då parternas yrkanden är motstridiga men var för sig skäliga. Någon som helst vägledning för hur sådana situationer skall bedömas finns inte i propositionen, och det blir omöjligt att förutse vilket av yrkandena som bör ges företräde.

Sammantaget anser utskottet således att propositionen i denna del bör avslås. Ställningstagandet innebär att utskottet tillstyrker bifall till motion 2770 yrkande 3. I enlighet härmed bör första meningen i 55 § tredje stycket förslaget till ändring i hyreslagen ges samma lydelse som nuvarande första meningen i 48 § tredje stycket.

2. Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser att den del av utskottets yttrande på s. 5 som börjar med "Som framhålls" och slutar med "sålunda anført" bort ha följande lydelse:

Som framhålls i propositionen innebär den utveckling som har skett under senare år att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som tidigare. I det nu aktuella lagstiftningsärendet saknas emellertid underlag för ett ställningstagande i frågan huruvida hyreslagens bestämmelser om tjänste- och personalbostäder är lämpligt utformade med hänsyn till denna utveckling. I propositionen uttalar föredragande statsrådet att frågan bör övervägas ytterligare i annat sammanhang. Med hänsyn härtill anser utskottet att motionerna 891, 1221 och 2769 yrkande 2 inte påkallar någon åtgärd från riksdagens sida.

3. Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser att den del av utskottets yttrande på s. 8 som börjar med "Utskottet vill" och slutar med "tredje person" bort utgå.

4. Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser att den del av utskottets yttrande på s. 10 som börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "riksdagens sida" bort ha följande lydelse:

Som motionärerna framhåller är nuvarande ordning, innebärande förbud att överklaga hyresnämndens beslut, förenad med betydande olägenheter. Som regel kan nämligen hyresgästernas uppgifter inte kontrolleras av värden innan ärendet avgörs av hyresnämnden. Detta förhållande kan utnyttjas av hyresgäster till att genomföra skenbyten och andra mindre korrekta transaktioner. Visserligen har hyresvärden i sådana fall möjligheter att få hyresgästens rätt att bo kvar prövad vid en förlängningstvist, men för värden är det ofta svårt att styrka att den nya hyresgästen varit i ond tro. För hyresvärden är således nuvarande regler inte tillfredsställande. Överklagandeförbudet kan dock vara till nackdel även för hyresgästerna. För den som vill byta till sig en lägenhet måste det nämligen vara bättre om hans rätt till bytet blir slutgiltigt avgjord innan han flyttar in än om som f. n. kan bli fallet han efter inflyttningen vägras förlängning av hyresavtalet. Det finns följaktligen så mycket mindre anledning att bibehålla dagens överklagandeförbud som ett sådant förbud inger allvarliga betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Utskottet tillstyrker således bifall till motion 2766 yrkande 1.

5. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 13 som börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "till känna" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening saknas i förevarande lagstiftningsärende underlag för bedömning av frågan, huruvida en sådan bestämmelse som förordas i motionen bör införas. Med hänsyn härtill och till det ovan redovisade

arbetet med ny lagstiftning om viten bör motion 1531 i denna del inte föranleda något initiativ från riksdagens sida.

6. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 14 som börjar med "Utskottet vill" och slutar med "alltså avslås" bort ha följande lydelse:

I likhet med motionärerna ställer sig utskottet avvisande till tanken att det vitessanktionerade föreläggandet skall kunna omfatta annat än rent fysiska brister. Under remissbehandlingen har sålunda flera instanser ifrågasatt om det är möjligt att utfärda föreläggande som inte avser en konkret och bestämd åtgärd utan som syftar till att uppnå en viss servicenivå, t. ex. tillhandahållande av varmvatten eller utförande av trappstädning. Ett föreläggande av sistnämnda typ skulle behöva bestå under en obestämd tid, eftersom avsikten är att lägenheterna alltid skall ha tillgång till varmvatten eller att trapporna skall hållas städade. Som närmare utvecklas i propositionen (s. 123) kan också behovet av en sådan utvidgning ifrågasättas när det gäller brister i servicenivån. När det gäller andra typer av olägenheter som inte har rent fysiska orsaker t. ex. störande medhyresgäster torde som motionärerna framhåller hyresvärden ofta ha eget intresse av att undanröja olägenheten. Inte heller i dessa fall finns det således något behov av utvidgning. I sammanhanget vill utskottet vidare peka på att det kan uppkomma svårigheter i rättstillämpningen om lagrådets uttalande godtas. Om hyresnämnden på ansökan av en hyresgäst förelägger värden att exempelvis vidta åtgärder mot en störande medhyresgäst och hyresvärden till efterkommande av föreläggandet väcker talan mot den sistnämnda med yrkande att hyresrätten skall vara förverkad, skall domstolen då anse sig bunden av beslutet om föreläggandet eller kan domstolen förklara att hyresrätten inte är förverkad och har hyresvärden, om hans talan inte skulle bifallas, gjort vad han kan för att följa föreläggandet?

Sammfattningsvis anser utskottet sålunda att åtgärdsföreläggande inte bör få avse annat än fysiska brister. Vad utskottet anfört bör riksdagen med bifall till motion 2770 yrkande 4 godkänna.

7. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Motioner om" och slutar med "bör avslås" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening är det angeläget att de instanser som handlägger hyresmål har en sammansättning som garanterar att målen avgörs objektivt och opartiskt. Utvecklingen under senare år har emellertid visat att allmänheten inte längre uppfattar partsrepresentanterna i hyresnämnderna och bostadsdomstolen som oväldiga och fristående från politiska och korporativa krafter. Ett exempel härpå är de allt vanligare målen där företrädare för Hyresgästernas riksförbund deltar vid avgörande av frågan, huruvida andra hyresgästföreningar skall ges förhandlingsrätt eller inte.

Att hyresnämndernas och bostadsdomstolens integritet och oberoende i den dömande verksamheten således ifrågasätts är enligt utskottets mening betänkligt och ägnat att undergräva förtroendet för rättssäkerheten. Utskottet vill också i likhet med motionärerna i motion 926 peka på att partsrepresentationen i de aktuella instanserna har en konserverande inverkan på organisationsstrukturen.

Sammanfattningsvis anser utskottet att starka principiella och sakliga skäl talar för att nuvarande ordning bör ändras i enlighet med förslaget i motionerna 926 och 2115. En sådan reform är av begränsad omfattning och bör kunna ske redan nu utan att resultatet av rättegångsutredningens arbete behöver avvaktas. Förslag till erforderlig lagstiftning bör därför snarast föreläggas riksdagen. Vad utskottet anfört bör riksdagen med bifall till motionerna 926, yrkande 4, och 2115, yrkande 2, som sin mening ge regeringen till känna.

Innehåll

Sammanfattning	1
1 Propositionen	2
2 Motionerna m. m.	2
3 Utskottet	7
3.1 Inledning	7
3.2 Bruksvärdesystemet	7
3.2.1 Allmänt	7
3.2.2 Krav på översyn av bruksvärdesystemet	8
3.2.3 Försöksverksamhet med fri hyresmarknad	9
3.2.4 Förhållandet mellan parterna	10
3.2.5 Lägenheter med olika förmåner	10
3.2.6 Påtaglighetsrekvisitet	11
3.2.7 Jämförelseprövning m. m.	12
3.3 Lokaler	14
3.4 Förfarandet när förhandlingar har strandat	15
3.4.1 Kollektiva tvister	15
3.4.2 Från vilken tidpunkt skall ett ändringsbeslut gälla?	16
3.5 Förhandlingsunderlaget	17
3.6 Andra hyresvillkor än hyran	17
3.7 Kopplade avtal	18
3.8 Bränsle- och va-klausuler samt energisparåtgärder	18
3.9 Hyrestider och uppsägningstider	19
3.10 Förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister	19
3.11 Avståndet från besittningsskydd	20
3.12 Andrahandshyresgästers ställning	20
3.13 Ordningen för handläggningen av hyrestvister	21
3.14 Andra ändringsförslag i propositionen berörande hyreslagen	22
3.14.1 Åtgärdsföreläggande	22
3.14.2 Personal- och tjänstebostäder	23
3.14.3 Övriga propositionsförslag rörande hyreslagen ..	24
3.15 Motionsförslag rörande hyreslagen vilka inte berörs i propositionen	25
3.15.1 Besittningsskyddet vid rivning	25
3.15.2 Förvaltarföreningar	26
3.15.3 Besvärsrätt i fråga om byte av lägenhet	26
3.15.4 Störande hyresgäster	27
3.15.5 Rätten att ha inneboende	27
3.15.6 Tillträdande hyresgästs ansvar för företrädarens förpliktelser	28
3.16 Propositionsförslaget beträffande hyresförhandlingslagen	28

3.17	Motionsförslag rörande hyresförhandlingslagen som inte berörs i propositionen	29
3.17.1	Förhandlingsrätten	29
3.17.2	Förhandlingsersättning m. m.	30
3.18	Propositionen i övrigt	31
3.19	Hemställan	31

Reservationer

1.	Översyn av bruksvärdesystemet (m, fp)	35
2.	Försöksverksamhet med fri hyresmarknad (m, c, fp)	35
3.	Lägenheter med olika förmåner samt påtaglighetsrekvisitet (fp)	36
4.	Lägenheter med olika förmåner samt påtaglighetsrekvisitet (vpk)	36
5.	Jämförelseprövningen m. m. (m, fp)	37
6.	Jämförelseprövningen m. m. (vpk)	38
7.	Lokaler (motiveringen) (m)	38
8.	Kollektiva tvister (fp)	39
9.	Tidpunkt för ett ändringsbesluts verkan (m)	39
10.	Andra hyresvillkor än hyran (m)	40
11.	Bränsle- och va-klausuler (m)	41
12.	Andrahandshyresgäster (fp, vpk)	42
13.	Ordningen för hyrestvister (m, c, fp)	43
14.	Föreläggande vid ägarbyte (m)	44
15.	Åtgärdsföreläggande beträffande fysiska hinder m. m. (m)	44
16.	Kollektivavtal och hyreslagen (vpk)	45
17.	Personal- och tjänstebostäder (m, c, fp)	45
18.	Besvärsrätt vid byte (m, c)	45
19.	Störande hyresgäster (m)	46
20.	Rätten att ha inneboende (vpk)	47
21.	Primär förhandlingsskyldighet (vpk)	47
22.	Förhandlingsrätten (m, c, fp)	47
23.	Förhandlingsersättning m. m. (m, c, fp)	48

Särskilt yttrande

Förvaltarföreningar (c)	48
-------------------------------	----

Bilagor

1.	Propositionens lagförslag	49
2.	Lagutskottets yttrande 1983/84:5 y	106