

Nr 91

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.; given Stockholms slott den 29 mars 1968.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att

dels antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen,

2) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,

3) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

4) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,

5) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken,

6) lag om hyresnämnder,

dels bifalla de förslag i övrigt, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att nuvarande hyreslag ersätts med en ny hyreslag — liksom den nuvarande infogad som 3 kap. i lagen om nyttjanderätt till fast egendom — samt att en ny organisation bestående av statliga regionala hyresnämnder inrättas för handläggningen av hyrestvister. Vidare föreslås att giltighetstiden för hyresregleringslagen förlängs till utgången av år 1971 och att lagen ändras i vissa hänseenden.

Förslaget till ny hyreslag är med något undantag likalydande med det förslag som framlades i prop. 1967: 141. Detta innebär att de tidigare föreslagna bestämmelserna om förstärkt besittningsskydd och lagstadgad bytesrätt för bostadshyresgäst, om förbättrat rättsskydd för hyresgäst när lägenhet upplåts i anslutning till anställning, om vidgad rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätten och upplåta lägenheten i andra hand och om vidgad skyldighet för hyresvärd att underhålla bostadslägenhet föreslås bli införda i den för hela landet gällande hyreslagen. Det nya förslaget skiljer sig från det tidigare endast genom att den lagstadgade bytesrätten nu föreslås gälla även orter utan påtaglig bostadsbrist.

Förslaget innebär vidare att hyresregleringen behålls både i fråga om bostadslägenheter och lokaler på de orter där regleringen nu gäller. På sådan ort kan alltså det allmänna hyresläget inte ändras i annan mån än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Det är vidare även i fortsättningen förbjudet för hyresvärden att ta emol, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda. För bostadslägenheter föreslås att den nya hyreslagens besittningsskyddsregler skall gälla. För lokaler behålls besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen.

För att anpassa hyresregleringen till hyreslagens nya bestämmelser föreslås vissa begränsade reformer inom hyresregleringens ram. Sålunda öppnas möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att, liksom f. n. gäller i fråga om ersättning för bränsle-, vatten- och avloppskostnader, träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten, inbegripet underhåll. Om avtal inte kan träffas, har hyresvärden rätt att vända sig till hyresnämnden för att få ersättningen godkänd. Har avtal träffats om ersättning för förbättringsarbeten, kan hyresgästen få skäligheten av ersättningen prövad av hyresnämnd.

Lägenheter som färdigställs efter utgången av år 1968 undantas från hyresregleringen. Hyrorna i dessa lägenheter kommer som följd härav inte att bestämmas med hänsyn till de faktiska produktionskostnaderna utan efter jämförelse med hyresläget i likvärdiga lägenheter. Genom att en sådan jämförelse som regel kommer att göras med ett stort bestånd av lägenheter, där de allmännyttiga bostadsföretagen är prisledande, finns förutsättningar att kravet på rimliga hyror i nyproducerade lägenheter blir bättre tillgodosett än f. n.

Hyresnämnd skall vidare på begäran av hyresvärd eller hyresgäst kunna förordna att hyresregleringen skall upphöra att gälla för hus vilka har undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968. En sådan regel avser att främja underhåll och förbättring av det äldre fastighetsbeståndet samtidigt som kontrollen över detta bestånd i övrigt behålls.

I syfte att förenkla den nuvarande omständliga och svåröverskådliga proceduren med generella hyreshöjningar föreslås en nollställning av hy-

rorna per den 31 december 1968. Den då utgående grundhyran jämte generell hyreshöjning kommer enligt förslaget att — under den nya beteckningen bashyra — i princip utgöra grundvalen för eventuell kommande generell kompensation för ökade förvaltningsomkostnader.

Beträffande förfarandet i hyresmål föreslås att statliga, regionala hyresnämnder inrättas i överensstämmelse med vad som föreslogs i prop. 1967: 141 och 171 samt att dessa nämnder övertar de nuvarande kommunala nämndernas arbetsuppgifter. De kommunala nämnderna föreslås dock bestå under en övergångstid för att pröva redan anhängiggjorda ärenden. Hyresrådet behålls som besvärshöjningsinstans i fråga om ärenden enligt hyresregleringslagen. Rådet föreslås också få till uppgift att utfärda anvisningar för hyresnämnderna och att fullgöra vissa administrativa uppgifter.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1969.

Propositionen innehåller också förslag om de statliga hyresnämndernas närmare organisation. För verksamheten begärs för budgetåret 1968/69 ett anslag av 5 335 000 kr.

1) Förslag

till

Lag

**angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering
m. m. och om fortsatt giltighet av lagen**

Härigenom förordnas, *dels* att 8, 14—16, 19, 25 och 28—30 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall upphöra att gälla, *dels* att 3—7, 8 a, 13, 17, 18, 20 och 26 §§ lagen¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att lagen, som enligt lag den 15 december 1967 (nr 886) gäller till och med den 31 december 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1971.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna *grundhyran*, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom *grundhyra* anses det hyresbelopp, som *lägenheten betingade den 1 januari 1942*. Var *lägenheten* då *ej uthyrd*, fastställs *grundhyran* av den i 13 § omförmälda hyresnämnden *efter hyresläget vid nämnda tid*. För *lägenhet i hus eller del av hus*, som *färdigställt*s senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden *grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt*.

Var *hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter* eller har *lägenhetens värde avsevärt ökat*s genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställ-

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna *bashyran*, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom *bashyra* anses det hyresbelopp, som *enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968*. Finnes *ej sådan hyra*, fastställs *bashyran* av den i 13 § omförmälda hyresnämnden *till det belopp som med hänsyn till hyresläget vid nämnda tid för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt*.

Har *lägenhetens värde ökat*s genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av *ej endast ringa omfattning* eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja *bashyran* till det belopp,

¹ Senaste lydelse av 3 och 4 §§ se 1963: 163, av 6—8 §§ se 1943: 112, av 8 a § se 1956: 303, av 14 § se 1943: 112, av 14 a § se 1950: 130, av 15 § se 1945: 759, av 18 och 19 §§ se 1943: 112, av 20 § se 1947: 142 samt av 26 § se 1961: 213.

(Nuvarande lydelse)

ning av hyresvärden höja *grundhyran* till det belopp, som därav föranledes. Har ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må *grundhyran* i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. *Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, eller* har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyresökande nedsätta *grundhyran* till skäligt belopp.

Höjning av *grundhyran* medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes *grundhyran*, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse. *Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m. är stadgat.*

Utöver *grundhyran* må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i *grundhyran*, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. *Vad nu sagts skall ock gälla beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.*

Hyresnämnden äger, utan hinder av att andra grunder avtalats för be-

(Föreslagen lydelse)

som därav föranledes. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må *bashyran* i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. Har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyresökande nedsätta *bashyran* till skäligt belopp.

Höjning av *bashyran* medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes *bashyran*, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse.

4 §.

Utöver *bashyran* må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för

1. *vad lägenheten ökat i värde genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse,*

2. *lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i bashyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden,*

(Nuvarande lydelse)

räkning av ersättning som i första stycket sägs, förordna, att de grunder, som finnas skäligen, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid provning *som i andra stycket sägs.*

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid, som *angives* i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver grundhyran *intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran.*

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

(Föreslagen lydelse)

3. sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.

Har hyresgästen åtagit sig att utgiva ersättning som avses i första stycket, skall hyresnämnden pröva ersättningen, om hyresgästen begär det. Om åtagandet gäller ersättning som avses i första stycket 1, skall prövningen ske enligt 3 § andra stycket och basyran ändras i enlighet därmed. I fråga om ersättning, som avses i första stycket 2 eller 3, äger hyresnämnden förordna, att de grunder, som finnas skäligen, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid provning *enligt andra stycket av fråga om ersättning som avses i första stycket 2 eller 3.*

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid *och enligt grunder som angivas* i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver *den enligt 3 och 4 §§ tillåtna hyran.*

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

6 §.

Är lägenhet — — — — — motsvarande tillämpning.

Vid meddelande av beslut om nedläggning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens *grundhyra* gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

Vid meddelande av beslut om nedläggning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens *bashyra* gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal *angående annan lägenhet än sådan som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad*, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Föreligger twist om fortsatt förhyrning enligt första stycket, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet göra framställning som avses i första stycket. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 3 kap. 8 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej. Om hyresvärden har fullgjort vad som sagts nu, skall hyresgästens framställning göras inom den nyss angivna tiden.

(Föreslagen lydelse)

(Nuvarande lydelse)

8 a §.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga lägenhet, som av andra maken är förhyrd till bostad, och bor den förre själv i lägenheten, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad, äktenskaps-skillnad eller andra makens död tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga — — — — — motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmäles i första eller andra stycket skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökan- den, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som avses i 7 § och som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Föreligger tvist om övertagande av lägenhet enligt första stycket, äger 7 § andra stycket motsvarande tillämpning. Vad som där sägs om hyresgäst gäller därvid den som vägras övertaga lägenheten.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd,

Ärende enligt denna lag prövas av hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

17 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd, såvitt gäller ärenden enligt denna lag.

18 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Där genom särskild författning eller beslut av statens byggnadslånebyrå bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitat ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet. Nämnden äger för dylikt ändamål förelägga vite.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 1 § andra stycket samt 5—7, 9, 10, 13—16, 18, 19 och 21 §§ lagen den

1968 (nr) om hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 1 § 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

20 §.

Hyresnämndens beslut — — — — — nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföras besvär hos statens hyresråd inom *tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.*

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföras besvär hos statens hyresråd inom *tre veckor från det parten erhöll del av beslutet.*

Nämndens beslut — — — — — beträffande lägenheten.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd.

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämförbart bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer, eller på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Denna lag gäller ej

1. lägenhet i hus eller del av hus som färdigställt efter utgången av år 1968,

2. lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad,

3. upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst eller bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd,

4. upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämförbart bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer,

5. statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968, skall hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att denna lag skall upphöra att gälla för huset eller husdelen. Vad som sagts nu gäller ej, om fråga rörande höjning av bashyran på grund av arbetet slutligen avgjorts.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, om icke annat följer av vad som sägs nedan.

2. Bestämmelsen om fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m. träder i kraft den 1 juli 1968.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1968 uppsagt hyresavtal till upphörande efter utgången av år 1968, får framställning som avses i 7 § i dess äldre lydelse göras senast den 15 juli 1968 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 juli 1968 lämnat meddelande som avses i 8 a § femte stycket i dess äldre lydelse om att hyresförhållande skall upphöra efter utgången av år 1968, får framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 juli 1968.

3. Ärende som före utgången av år 1968 anhängiggjorts hos hyresnämnd som avses i 13 § i dess äldre lydelse skall handläggas och avgöras enligt äldre lag.

4. Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal före utgången av år 1968 samt, om han icke redan vid uppsägningen tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, lämnat denne sådant meddelande före utgången av året, skall ärende angående uppsägningen handläggas och avgöras enligt äldre lag, även om ärendet ej anhängiggjorts före utgången av samma år. Motsvarande gäller i fall som avses i 8 §, om hyresvärden före utgången av år 1968 delgivit hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av hyresavtalet, och i fall som avses i 8 a § första eller andra stycket i den äldre lydelsen, om hyresvärden före utgången av året i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden att hyresförhållandet skall upphöra.

5. Bestämmelserna i 3 § första stycket i dess äldre lydelse äger alltjämt tillämpning, om den omständighet som föranleder att hyra skall fastställas för lägenhet inträffat före utgången av år 1968. När hyresnämnd ändrar lägenhets hyra, äger 3 § andra stycket i dess äldre lydelse alltjämt tillämpning, om beslutet avser tid före utgången av år 1968. Bestämmelserna i 3 § andra stycket i dess äldre lydelse om höjning av hyran för lägenhet, vars hyra den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, äger efter utgången av år 1968 motsvarande tillämpning.

6. Bestämmelserna i 3 § andra stycket om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete och i 4 § första och andra styckena angående avtal om ersättning på grund av sådant arbete äger icke tillämpning på arbete som avslutats före utgången av år 1968.

7. Bestämmelserna i 25 § äger även efter utgången av år 1968 tillämpning med avseende på hyresnämnd enligt 13 § i dess äldre lydelse.

8. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd får meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter utgången av år 1968 av ärenden som enligt 3 eller 4 ovan skall handläggas enligt äldre lag.

2) Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Härigenom förordnas, att 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört¹, skall er-
hålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

2 §.

Har hyresregleringslagen — — — av beslutet.

Är hyresavtal — — — hyresregleringen upphörde.

Konungen äger förordna att, om hyra som utgår vid utgången av den hyrestid, som löper när hyresregleringslagen upphör att gälla beträffande lägenheten, understiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet äro likvärdiga, hyresgästen för att erhålla förlängning av hyresavtalet ej skall vara skyldig godtaga höjning av hyran i vidare mån än vad som är skäligt för att hyran efter en övergångstid skall vara anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

¹ Senaste lydelse av 2 § se 1959:161.

3) Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3 § samt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

1 KAP.

3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 29 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 29 § tidigare gällt mot honom eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

3 KAP.

Om hyra

Inledande bestämmelser

1 §.

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 lägenheten, äger kapitlet tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

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

¹ Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939: 364 (ny lydelse föreslagen i prop. 1968: 19).

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

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid finns bestämmelser i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Hyresavtals ingående

2 §.

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

Ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, skall likaledes på begäran göras anteckning därom.

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.

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

4 §.

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. 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.

5 §.

Är hyrestiden längre än den i 1 kap. 1 § föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill hyresvärden eller hyresgästen frånträda av-

talet sedan denna tid gått ut, får han uppsäga avtalet att upphöra på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgäst som hyrt bostadslägenhet avlider 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 nu angivits dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, äger vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet hade ingåtts innan avtalet slöts 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 infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

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 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som enligt detta kapitel ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 § andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast 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 söckendag.

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.

Bestämmelserna i 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 behöver dock ej vara skriftlig, om hyresgästen lämnar skriftligt erkännande om uppsägningen.

Bestämmelserna i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning 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 nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas

i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som äger 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.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §.

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

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 myndighetens beslut på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål 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 avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen äger fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på 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 skälig 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 försummelse.

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 ägde kännedom om 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 skälig 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.

13 §.

Avser hyresavtalet lägenhet som icke färdigställts 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.

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 hyresvärden under rättats 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.

15 §.

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

Om lägenhet 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. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om annat ej avtalats.

16 §.

Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen ej ansvarig för skadan eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, äger 10—12 §§ motsvarande tillämpning. Detsamma gäller, om 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.

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

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.

18 §.

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen enligt 1 kap. 3, 5 eller 6 §, har han rätt till skäligen nedsättning i hyran och ersättning för skada enligt 1 kap. Hyresgästen har även sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades.

19 §.

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

Betalning av hyra m. m.

20 §.

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista söckendagen 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 söckendagen 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 postgirokonton 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 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.

2 kap. 45—48 §§ äger motsvarande tillämpning på hyresavtal.

21 §.

Anser hyresgästen, att han enligt 11—14, 16—18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller 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 överexekutor. 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 överexekutor, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som överexekutor finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden och för ränta på beloppet.

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

22 §.

Överexekutor skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättningen enligt 21 §.

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 nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjort.

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

Hyresgästens skyldighet vid nyttjandet 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.

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 husfolk eller gäster 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 hans husfolk 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 föreskrives 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.

Har hyresgästen utan behövtligt 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 utsträcker utöver vad som föreskrives i första—fjärde styckena, gäller det.

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.

26 §.

Hyresvärden äger 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 erhöi 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. 17 § äger därvid motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt därtill, äger överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen.

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,

har hyresvärden rätt att uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

29 §.

Överlåtes fastigheten sedan hyresgästen tillträtt lägenheten, gäller hyresavtalet utan särskilt förbehåll mot den nye ägaren, om avtalet har upprättats skriftligen. Är avtalet icke skriftligt och vill den nye ägaren ej låta avtalet gälla, åligger det honom att uppsäga avtalet inom tre månader efter det att överlåtelsen skedde. I annat fall gäller avtalet mot honom.

2 kap. 29 § äger motsvarande tillämpning på hyresavtal som upprättats skriftligen.

I övrigt äger 2 kap. 30 och 31 §§ motsvarande tillämpning. På hyresbelopp som förfaller till betalning mer än sex månader efter det att hyresgästen fick kännedom om överlåtelsen får han dock icke avräkna fordran hos den förre ägaren. Ej heller får han i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse med den förre ägaren, om ej den nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

30 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, intecknad fordran fastställs till betalning ur fastigheten, jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

31 §.

Försätts hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. I fråga om konkursboets ansvarighet för att avtalet fullgöres äger 2 kap. 33 § motsvarande tillämpning.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa sådan säkerhet för avtalets fullgörande med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Ställes ej säkerhet senast dagen efter det säkerheten fordrades, får hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första eller andra stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 33—36 §§.

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

33 §.

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 i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, äktenskapets återgång eller hyresgästens

död, får 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 första 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.

Första och andra styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

34 §.

Hyresgäst, som ej är i tillfälle 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 dör under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet, 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 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. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

36 §.

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

37 §.

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

38 §.

Om hyresgästen med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden överlåter hyresrätten, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat vill-

kor fogas till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelseerna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §.

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

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 hyresvärden 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 hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

42 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två söckendagar 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 söckendagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen ej fullgör arbete eller annan tjänstbarhet som åligger honom enligt avtalet eller visar tredska vid arbetets utförande,

3. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller upplåter lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

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

5. 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 underrätta hyresvärden där- om bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

6. 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 paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker på tillsägelse,

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

8. 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.

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1—4, 6 eller 7 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 5 eller 8 eller hyresvärden icke inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 tillisagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

44 §.

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 senast tolfte söckendagen från uppsägningen betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. 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 söckendagar förflutit efter uppsägningen.

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

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §.

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller för upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad,

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

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 godkännts av hyresnämnden. Om make som ej har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

46 §.

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet 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 hyresavtalet 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 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. hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren 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 för skötsel och tillsyn av fastighet 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 beror av annan anställning 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,

9. 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 avträder endast en del av lägenheten och hyresavtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av vad som sagts tidigare i paragrafen rätt till sådan förlängning.

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 åtnöjas 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 hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som 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—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

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

48 §.

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om hyran eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena.

49 §.

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet.

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 i avbidan på att hyresvillkoren för samma tid blir slutligen bestämda.

51 §.

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

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

52 §.

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

avtalet 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 §.

53 §.

Skall hyresgäst 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 den högre hyran fastställdes. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. På det överskjutande beloppet skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 §.

Konungen äger förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

55 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgäst eller därefter innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

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

56 §.

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

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

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 hyresförhållanden 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 skäliken 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 skäliken kan åtnöjas 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,

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

Förlust för hyresgästen som äger 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 högst till det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

58 §.

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

59 §.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år.

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

Medges uppskov enligt första stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

60 §.

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § äger 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 erhålla tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

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 överenskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

62 §.

Beror fråga om förlängning av hyresavtal på prövning av rätten, får denna, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

63 §.

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 eller 58 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

64 §.

Skulle tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

65 §.

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

66 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall betalas inom de närmaste sex månaderna, har hyresvärden rätt att kvarhålla så mycket av hyresgästen tillhöriga lösören inom fastigheten som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Egendom som enligt 65 § utskönningslagen skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

67 §.

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, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor eller ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock icke hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma den tid inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad kortare än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

68 §.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som äger träda i hyresgästens ställe fastän överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33—35, 40, 46, 47, 49—55 eller 67 §, om den har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Förfarandet i hyrestvister

69 §.

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Konungen äger dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

70 §.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, äger parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, än parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §.

Hyrestvist som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall, om icke Konungen bestämmer annat,

upptagas av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av domstol som nyss nämnts.

Twist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

73 §.

Talan får ej föras mot underrätts dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställelse av hyresvillkor och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.

74 §.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i underrätten, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969. Genom lagen upphäves, med den begränsning som följer av 3 nedan, lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

Bestämmelserna i 3 kap. 55 och 65 §§ äger icke tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Bestämmelserna i 3 kap. 56—60 §§ äger icke tillämpning på hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet, om 7 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet. Upphör sistnämnda paragrafer att gälla, äger Konungen meddela de närmare föreskrifter som behövs för att 3 kap. 56—60 §§ skall kunna vinna tillämpning.

2. Lagen äger ej tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av 3, 4 eller 5.

3. Bestämmelserna i 3 kap. 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 55—59 och 61 §§ skall, om ej annat följer av vad som sägs nedan, tillämpas även på avtal som slutits före lagens ikraftträdande.

Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal på vilket 7, 8 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. i den lydelse som gällde före den 1 januari 1969 alltjämt äger tillämpning.

Lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 15 december 1967 (nr 888) gäller till och med den 31 december 1968, skall äga fortsatt giltighet på hyresavtal, som ingåtts före utgången av år 1968 och vars hyrestid går till ända därefter, såframt den, som påkallar nytt hyresavtal, före utgången av år 1968 antingen mottagit sådant meddelande som avses i 4 § nämnda lag eller hänskjutit tvisten till nämnd som avses i lagen om medling i hyrestvister eller väckt talan i tvisten vid domstol. Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal, på vilket lagen den 7 december 1956 sålunda äger tillämpning.

I fråga om hyresavtal, som enligt 10 § nyssnämnda lag den 7 december 1956 är undantaget från tillämpning av lagen, gäller ej första stycket, om avtalet uppsagts före utgången av år 1968.

Har hyresavtal uppsagts före utgången av år 1968, äge äldre lags bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt om sätet för uppsägning tillämpning, även om hyrestiden går ut först efter nämnda tidpunkt. Infaller den tidpunkt då hyresavtal, som slutits på bestämd tid, senast skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång tidigare enligt denna lag än enligt äldre lag, gäller äldre lags bestämmelser om uppsägningstid även efter den nya lagens ikraftträdande, om uppsägning sker före utgången av januari 1969. Förelåg ej enligt äldre lag skyldighet att uppsäga hyresavtal men inträder sådan skyldighet enligt denna lag och infaller den tidpunkt då avtalet senast skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång före utgången av januari 1969, skall uppsägning som skett dessförinnan anses ha ägt rum i rätt tid.

Har hyresgäst avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits dessförinnan, äger äldre lag alltjämt tillämpning i fråga om dödsboets och efterlevande makes rätt att uppsäga avtalet eller sätta annan i sitt ställe samt makes rätt att övertaga lägenhet som genom bodelning eller skifte tillagts honom.

I fråga om hyresavtal, som upphört att gälla före lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas vid beräkning av den tid inom vilken hyresvärd eller hyresgäst har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet gällande.

4. Är hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande träffat på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall lagen tillämpas på avtalet från nämnda tid. Detsamma gäller, om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

5. Lagen skall från och med den 1 januari 1974 tillämpas på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

6. Förlänges hyresavtal angående bostadslägenhet eller åtnjuter hyresgästen uppskov med avflyttning från sådan lägenhet sedan avtalet upphört och gäller lagen om hyresreglering m. m. på upplåtelsen, är hyresgästen, även om annat följer av 3 kap. 48 §, ej skyldig att godtaga högre hyra än som är medgiven enligt nämnda lag.

7. Hyrestvist, vari talan väckts före denna lags ikraftträdande, skall behandlas enligt äldre lag.

8. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i denna lag, skall i stället den bestämmelsen tillämpas.

4) Förslag

till

Lag**angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253)
om kollektivavtal**

Härigenom förordnas, att 1 § lagen den 22 juni 1928 om kollektivavtal¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***1 §.**

Avtal mellan — — — — — ock gällande.

Såsom arbetare — — — — — enligt lagen.

Beträffande kollektivavtal — — — — — lag stadgas.

Om avtal enligt första stycket avser villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning, äger avtalet i denna del verkan som kollektivavtal endast i den mån det gäller fråga som avses i 3 kap. 33—35, 40, 46—55 eller 67 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och under förutsättning att det på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förnings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Bestämmelser i — — — — — deras medlemmar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

5) Förslag

till

Lag**om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken**

Härigenom förordnas, att 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken² skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

¹ Senaste lydelse av 1 § se 1945: 158.

² Senaste lydelse av 10 kap. 17 § se 1963: 257.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

10 KAP.

10 §.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, *hyra*, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt. *Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej hyrestvist.*

Ligger fastigheten — — — — — huvuddelen ligger.

17 §.

Ej vare — — — — — annan domstol;

4. twist, som avses i 9 eller 10 § eller eljest enligt lag skall upptagas av domstol, som där sägs, om tvisten väckes vid annan domstol;

4. *hyrestvist* eller twist, som avses i 9 eller 10 § eller eljest enligt lag skall upptagas av domstol, som där sägs, om tvisten väckes vid annan domstol;

5. äktenskapsmål; — — — — — av domstol.

Ej heller — — — — — i 13 §.

Yrkande om — — — — — samma fordran.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

6) Förslag

till

Lag

om hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 §.

Hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom har till uppgift att

1. medla i hyrestvist,

2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 3 kap. 34—36 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 3 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 3 kap. 49 §, förstagångshyra enligt 3 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 3 kap. 59 §, allt nyssnämnda lag.

3. pröva frågan om godkännande av överenskommelse som avses i 3 kap. 45 eller 56 § nämnda lag,

4. vara skiljenämnd i hyrestvist.

Ärende upptages av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

2 §.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan hyresnämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som avses i 1 § 2 eller 3.

Konungen får förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar. Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

Ledamot skall vara svensk medborgare och ha uppnått tjugofem års ålder. Den som är omyndig eller i konkursstillstånd får ej tjänstgöra som ledamot.

För ledamot i hyresnämnd finns en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §.

För varje hyresnämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar orförenden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Medling samt prövning av hyrestvist

4 §.

Hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § 1 eller 2 av part hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att

tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

5 §.

Tvist hänskjutes av part till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

6 §.

När tvist hänskjutits till hyresnämnd, skall nämnden kalla parterna att inställa sig inför nämnden.

7 §.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför hyresnämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning, om det finns anledning anata att part har laga förfall för sin utevaro.

8 §.

Rör ärende som avskrivits enligt 7 § första stycket första punkten tvist enligt 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall hyresnämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

9 §.

Hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnden får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, får nämnden förelägga honom vite.

10 §.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § 2. I annat fall avskrivs ärendet.

Godkännande av överenskommelse

11 §.

Fråga som avses i 1 § 3 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om det är behövt, skall hyresnämnden kalla hyresvärderna och hyresgästen att inställa sig inför nämnden. Nämnden får förelägga hyresvärderna eller hyresgästen vid vite att komma tillstådes. Utevaro från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

12 §.

Har parterna avtalat att hyrestvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller bestämmelserna i 5 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnden har att avgöra genom skiljedom gäller bestämmelserna i lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i hyrestvist som avses i 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Gemensamma bestämmelser om förfarandet

13 §.

Hyresnämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

14 §.

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av hyresnämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i hyresnämnd.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständig-

het beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen inför nämnden avslutas, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter.

Beslut tillställs part genom nämndens försorg, om beslutet ej meddelas vid förhandling i partens närvaro.

16 §.

Den som efter förordnande av hyresnämnd besiktigat lägenhet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skälig ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnden inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

17 §.

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.

Besvären skall inges till domstol, som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom, inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avskrivning eller avvísning, återupptages ärendet av nämnden.

18 §.

Vid hyresnämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

19 §.

Inlaga, kallelse, föreläggande, beslut eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, delges honom genom hyresnämndens försorg. Begär part att själv få ombesörja delgivning, får det dock anförtrors honom, om det kan ske utan olägenhet.

Delgivning genom nämndens försorg sker i enlighet med vad som gäller om delgivning i mål och ärenden vid domstol. Om beslut är sådant som avses i 15 § andra stycket, skall dock beslutet delges part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål.

Övriga bestämmelser

20 §.

Hyresnämnd är berättigad att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

21 §.

Talan om utdömande av vite, som förelagts någon enligt denna lag, föres efter anmälan av hyresnämnden av åklagare vid domstol som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

22 §.

Ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans
Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den
8 mars 1968.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, GUSTAFSSON, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet KLING, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ny hyreslagstiftning* och anför.

Inledning

Den nuvarande hyreslagen, som ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), innehåller de allmänna och grundläggande rättsreglerna om hyresförhållande. Vid sidan av hyreslagen gäller lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (här kallad hyresregleringslagen). I denna lag finns huvudsakligen bestämmelser om reglering av hyrans storlek och om besittningsskydd genom tvångsförlängning av hyresavtal. Lagen hade redan från början begränsad giltighetstid, men denna har successivt förlängts, senast genom lagen den 15 december 1967 (nr 886) för tiden t. o. m. den 31 december 1968.

Genom ändringar i hyresregleringslagen under senare delen av 1950-talet har Kungl. Maj:t getts befogenhet att upphäva hyresregleringen i viss ort samt att bestämma att regleringen i ort, där den gäller, skall avse endast visst eller vissa slag av lägenheter. Som följd härav har hyresregleringen avvecklats i etapper såväl regionalt som kategorimässigt. Från lagens bestämmelser om hyreskontroll har vidare, med vissa begränsningar, undantagits upplåtelse av lägenhet i hus för vilket utgått statligt lån eller som förvaltas av staten, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

I fråga om hyresförhållanden som inte är underkastade hyresregleringslagens bestämmelser gäller med vissa undantag i stället lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (här kallad besittningsskyddslagen). Denna lag, som är provisorisk, innehåller regler om besittningsskydd och bestämmande av hyresvillkoren i nytt hyresavtal.

I samband med att den successiva avvecklingen av hyresregleringen påbörjades bemyndigades chefen för justitiedepartementet den 15 mars 1957 att tillkalla sakkunniga för att göra en översyn av hyreslagen. Huvudsyftet med utredningsarbetet skulle enligt direktiven vara att i hyreslagen föra in bestämmelser, vilka skulle bereda hyresgästen ett effektivt besittningsskydd även efter hyresregleringens avveckling. De sakkunniga¹, som antog benämningen hyreslagskommittén, avgav den 15 september 1961 betänkandet »Reviderad hyreslag» (SOU 1961: 47).

Betänkandets regler om besittningsskydd var olika utformade för olika slag av hyresgäster. Inom bostadssektorn hade skyddet formen av en rätt till förlängning av hyresförhållandet. Beträffande övriga lägenheter var skyddet utformat som en rätt till ekonomisk ersättning. Hyreslagskommittén sade sig vid sitt ställningstagande ha haft i sikte marknadslägen som kunde betecknas som någorlunda normala. Därför hänförde kommittén även lägen med en viss mera måttlig lägenhetsbrist. Förslaget byggde därför på att hyresregleringen skulle behållas även efter den nya hyreslagens ikraftträdande, i den mån förhållandena på hyresmarknaden motiverade detta. I förslaget behandlades också en annan central fråga på hyresrättens område, nämligen hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten och att upplåta lägenheten i andra hand. I övrigt innebar förslaget väsentligen en lagteknisk översyn av bestämmelserna i hyreslagen². Efter remiss avgavs utlåtanden över betänkandet av ett stort antal myndigheter och organisationer (se SOU 1966: 14 s. 75).

Genom beslut den 26 april 1963 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla högst fem sakkunniga för att utreda hyreslagstiftningen. I direktiven uttalades bl. a. att i fråga om såväl besittningsskyddet som hyressättningen förutsättningar syntes föreligga att skapa i betydande avseenden överensstämmande bestämmelser för orter med lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad men att det kunde bli erforderligt att i viss utsträckning ha särskilda regler för orter med påtaglig lägenhetsbrist. Vidare anfördes att det borde övervägas om inte lagstiftningen på hyresområdet kunde samordnas i en reviderad permanent hyreslag.

De sakkunniga³, som antog namnet hyreslagstiftningssakkunniga, avgav i juni 1966 betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14). I betänkandet framlades förslag till en ny allmän hyreslag. Förslaget syftade till att

¹ Justitierådet Nils Beckman, tillika ordförande, drätselordföranden Fritiof Boo, riksdagsmännen Henning Gustafsson, Sven Persson och Yngve Holmberg, direktören Hans Wiman och advokaten Gösta Järtelius. Sedan Gustafsson på därom gjord framställning entledigats från uppdraget, tillkallades den 19 maj 1958 riksdagsmannen Mac Hamrin som sakkunnig i hans ställe.

² Ang. lydelsen av hyreslagskommitténs förslag till hyreslag, se A s. 250

³ Presidenten i försäkringsdomstolen Liss Granqvist, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, numera statsrådet Lennart Geijer samt riksdagsmannen Henning Gustafsson och ordföranden i Hyresgästernas riksförbund Erik Svensson.

ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad, där i princip hyresgäst i bostadslägenhet fick ett direkt besittningsskydd som kompletterades med vissa hyresspärrear och där besittningsskyddet för hyresgäst i andra lägenheter, dvs. lokaler, upprätthölls genom ersättningsregler. Hyresreglerings- och besittningsskyddslagarna skulle enligt förslaget ersättas av bestämmelser i den nya hyreslagen. Förslaget innefattade även i övrigt en översyn av den nu gällande hyreslagen¹. Efter remiss avgavs utlåtanden över betänkandet av ett stort antal myndigheter och organisationer².

Ett inom justitiedepartementet utarbetat förslag till ny hyreslagstiftning remitterades till lagrådet den 17 mars 1967. Det remitterade förslaget byggde på hyreslagstiftningssakkunnigas förslag. I vissa hänseenden avvek det dock från de sakkunnigas förslag. Bl. a. föreslogs ytterligare spärrear mot oskäligen hyreshöjningar samt vissa övergångsregler angående hyressättningen. Lagrådet avgav yttrande över förslaget den 10 juli 1967. Propositionen i frågan (1967: 141) till riksdagen beslöts den 6 september 1967. Propositionen — som i allt väsentligt stämde överens med det remitterade förslaget — torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bihang A 3*.

I prop. 1967: 141 föreslogs bl. a. att en hyresnämnd skulle inrättas för i princip varje län för handläggning av hyrestvister samt att närmare bestämmelser om hyresnämnd skulle meddelas i särskild lag. Förslag till lag om hyresnämnder remitterades till lagrådet den 20 oktober 1967 och lagrådet avgav yttrande över förslaget den 9 november samma år. Proposition (1967: 171) till riksdagen i denna fråga beslöts den 10 november 1967. Propositionen torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bihang B 3*.

Förslaget till ny hyreslagstiftning, som utgör en för hyresgästerna betydelsefull fråga, förutsatte att en långtgående enighet kunde uppnås i riksdagen. Det visade sig emellertid att den önskvärda enigheten inte kunde uppnås. Kungl. Maj:t fann därför att tiden inte var mogen för den föreslagna reformen. Prop. 1967: 141 — utom i vad avsåg fråga om viss förlängning av hyresregleringen — och 1967: 171 blev på grund härav återkallade (se skr. 1967: 174).

Grundtanken i reformen av hyreslagstiftningen var att avveckla hyresregleringen och ersätta denna med avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst inom ramen för den permanenta hyreslagstiftningen. Som framgår av vad jag nyss har anfört bör denna väg inte f. n. beträdas. Däremot bör man, som jag förutskickade redan i samband med att propositionerna återkallades, överväga en revision av hyreslagstiftningen inom ramen för en behållen hyresreglering. Jag anholder nu att få ta upp denna fråga.

¹ Ang. lydelsen av hyreslagsstiftningssakkunnigas förslag till ny hyreslag, se A s. 267.

² Se A s. 29.

³ Bihang A och B, som är fogade vid propositionen, har uteslutits här.

Allmänna synpunkter

Gällande rätt och tidigare lagförslag. Hyreslagen byggde i sin ursprungliga form från år 1907 på principen om fullständig avtalsfrihet. Man hade före lagens tillkomst haft erfarenhet av hyresavtal som ensidigt beaktade hyresvärdens intresse. I lagen upptogs sådana bestämmelser som ansågs vara behövliga för att reglera rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Bestämmelserna gjordes med några få undantag inte tvingande, eftersom man tänkte sig att det i fortsättningen inte skulle finnas något behov för parterna att i samma utsträckning som tidigare själva genom avtal ordna förhållandet mellan sig. Regler om bestämmande av hyrans storlek och om besittningsskydd efter kontraktstidens utgång var helt främmande för denna första egentliga hyreslagstiftning.

Under det första världskriget uppstod svår bostadsbrist med tendenser till ooberättigad stegring av hyresprisnivån som följd. Med hänsyn härtill infördes år 1917 en lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. Denna lag ersattes under vart och ett av åren 1918—1921 med nya lagar mot oskäligen hyresstegring, vilka i väsentliga delar överensstämde med 1917 års lag. Hyrespriskontrollen i dessa lagar hade i huvudsak följande innehåll. Om hyresvärden krävde att hyran för omöblerad lägenhet skulle höjas utöver vad som gällde enligt det senaste hyresavtalet eller om avtal träffats om hyreshöjning, ankom det på hyresnämnden att på begäran av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande eller på eget initiativ fastställa skälig hyra för viss tid, högst ett år. Avtal varigenom högre hyra överenskommits skulle gälla som om den av nämnden fastställda hyran i stället avtalats. Utan att hyran blivit fastställd av nämnden kunde en överenskommelse om höjning av hyran göras gällande mot hyresgästen i den mån höjningen inte översteg ett visst bestämt procenttal. Anspråk på eller mottagande av högre hyra än som hyresnämnden fastställt var straffbelagt. Hyresregleringslagarna innehöll dessutom besittningsskydd i form av uppsägningsförbud och regler om tvångsförlängning av hyresavtal i vissa fall. Sådana lägenheter som inte varit uthyrda före ikraftträdandet av 1917 års lag underkastades hyresreglering först i 1919 års lagstiftning. Genom 1920 års lag undantogs dessa lägenheter åter från hyresregleringen. För dessa och för lägenheter som uthyrdes möblerade samt för affärslokaler, som likaledes undantogs från hyresregleringen genom 1920 års lag, gällde viss straffbestämmelse för s. k. hyresocker. Den sista av hyresregleringslagarna upphörde att gälla i september 1923.

Frågan om reformer på hyreslagstiftningens område aktualiserades i skilda sammanhang under 1920-talet och första delen av 1930-talet utan att någon lagändring kom till stånd.

Först på grundval av hyreslagstiftningskommitténs förslag i betänkan-

det »Reformerad hyreslagstiftning» (SOU 1938:22) genomfördes år 1939 (prop. 1939:166, 2LU 38, rskr 386, SFS 364) vissa mycket betydande ändringar i hyreslagen. Den lydelse lagen härigenom erhöll kvarstår alltså så när som på någon enstaka ändring av mindre räckvidd.

Rörande hyreslagens innehåll kan anföras följande. Det hade visat sig att de dispositiva rättsreglerna i hyreslagen av år 1907 i stor utsträckning hade blivit satta ur spel genom förbehåll i hyresavtalen till hyresvärdens fördel. Mot bakgrunden härav kom det lagstiftningsarbete som resulterade i 1939 års lagändringar att inriktas på att i vidsträckt omfattning göra hyresbestämmelserna tvingande till förmån för hyresgästen. De grundläggande principerna och utformningen av dessa i lagtexten behölls emellertid i allt väsentligt. Viktiga nyheter var dock bestämmelser om lägenhetens skick och hinder för hyresrättens utövning, om hyrans betalning och om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens begagnande.

I detta sammanhang är av särskilt intresse att hyreslagen tillfördes bestämmelser om besittningsskydd (38—40 §§). Skyddet gäller i hyresförhållanden av alla slag med den begränsningen att hyresförhållandet måste vara grundat på avtal som slutits för minst sex månader. Reglerna innebär ett s. k. indirekt besittningsskydd. Hyresgästen har alltså ingen ovillkorlig rätt att få bo kvar i lägenheten vid den avtalade hyrestidens utgång. Om fastighetsägaren vägrar att medge förlängning och hans vägran strider mot god sed i hyresförhållanden, har emellertid hyresgästen rätt till skadestånd. Skadeståndet är starkt begränsat. Endast kostnaderna för flyttning från lägenheten och, i fråga om lägenheter som används i förvärvsverksamhet, viss förlust av good-will är ersättningsgilla.

Hyreslagen bygger även efter 1939 års lagändringar på principen om fri hyresprisbildning. En annan sak är att hyresvärden kan bli skadeståndsskyldig enligt nyss redovisade regler om skadestånd vid obefogad uppsägning, om han för förlängning av hyresförhållande kräver en hyra som är oskälig. Vidare kan en otillbörligt hög eller låg hyra jämkas med stöd av bestämmelsen i 43 § att, om tillämpning av villkor som upptagits i hyresavtal uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, villkoret må jämkas eller lämnas utan avseende. Inte heller denna regel innebär i princip någon begränsning i den fria hyresprisbildningen.

Beträffande hyreslagens närmare innehåll kan hänvisas till bilang A.

Besittningsskyddsbestämmelserna i 1939 års lagstiftning fick inte verka under någon längre tid i praktiken. Krigsutbrottet medförde att bostadsbyggandet kraftigt minskade och att kännbar bostadsbrist uppstod på många håll. I syfte att hindra befarade hyresstegringar tillkom hyresregleringslagen, som trädde i kraft den 30 juni 1942. Lagen var avsedd som ett provisorium under den rådande krissituationen men gäller ännu i stora delar av landet.

Medan hyrespriskontrollen under det första världskriget kan sägas ha

byggt på avtalsfrihetens princip med rätt för hyresgästen att få en fordrad eller avtalad hyras skälighet prövad av myndighet, innehåller hyresregleringslagen för det stora flertalet bostads- och affärslägenheter ett system för hyreskontrollen, som karaktäriseras av att avtalsfriheten helt satts ur spel. Enligt detta system, som regleras i 3 § hyresregleringslagen, skall hyran i princip prövas och fastställas i förväg av en kommunal myndighet, nämligen hyresnämnd, och vid överklagande av hyresnämndens beslut av statens hyresråd. Det finns dessutom ett andra system som är reglerat i 6 § och innebär att hyran fastställs först efter framställning från hyresgästen. Detta system gäller i huvudsak endast för möblerade bostäder.

Hyreskontrollen enligt 3 § hyresregleringslagen äger tillämpning dels på lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad och som inte hyrs ut möblerad, dels på lägenhet som inte är avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad (lokal), om hyran den 1 januari 1942 inte var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. Enligt 3 § första stycket får hyresvärden inte ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran. Från denna huvudregel görs dock vissa undantag, som behandlas i det följande. För lägenhet i hus som färdigställdts före den 1 januari 1942 anses den hyra som lägenheten betingade vid nämnda tid såsom grundhyra. Om lägenheten då inte var uthyrd, fastställer hyresnämnden grundhyran efter hyresläget den 1 januari 1942. För lägenhet i hus som uppförts efter den 1 januari 1942 fastställer hyresnämnden grundhyran till belopp som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter anses skäligt.

Enligt 3 § andra stycket äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Om hyran den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller om annat liknande skäl föreligger, får hyresnämnden höja grundhyran på begäran av hyresvärden. Grundhyra kan också sänkas, nämligen om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller om hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Utöver grundhyran får hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som åsamkas hyresvärden för sådant ändamål. Detsamma gäller beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955. I 5 § meddelas bestämmelser om rätt för Kungl. Maj:t att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är att hyreshöjningen är påkallad till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun.

Bryter fastighetsägaren mot hyreskontrollbestämmelserna i 3 §, exempel-

vis genom att utan stöd i lagen ta ut eller avtala om högre hyra än grundhyran, kan han straffas med böter eller fängelse och han kan också åläggas att betala tillbaka vad han erhållit för mycket.

Det system för hyreskontroll som behandlas i 6 § är tillämpligt i huvudsak bara på bostäder som hyrs ut i möblerat skick. Hit räknas såväl hela lägenheter som möblerade rum. Om hyran för sådan bostad är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, äger hyresnämnden sätta ned hyran efter vad som anses skäligt. Nämnden kan därvid också föreskriva att lägenheten i fortsättningen skall vara underkastad hyreskontroll enligt 3 §. Som regel gäller nämndens beslut fr. o. m. den dag då beslutet meddelas eller den senare dag som nämnden bestämmer. Om det av särskild anledning är skäligt, får nämnden dock bestämma att beslutet skall avse också förfluten tid.

Hyreskontrollen för möblerade lägenheter — det s. k. 6 §-systemet — skiljer sig från den i 3 § angivna huvudformen av hyreskontroll i huvudsak i följande hänseenden. Det förra systemet sätts i tillämpning först om hyresgästen själv tar initiativ till en prövning av hyran genom att vända sig till hyresnämnd. Om hyran nedsätts får beslutet i normalfallet verkan endast för framtiden. Hyresvärden drabbas inte av någon straffsanktion om han tagit ut en högre hyra än den som hyresnämnden senare finner skälig.

Hyresregleringslagen innehåller vidare i 7—8 a §§ bestämmelser om besittningsskydd. Huvudprincipen (7 §) är att om hyresvärd uppsagt hyresavtal utan att hyresrätten är förverkad hyresnämnd äger på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den strider mot god sed i hyresförhållanden eller i annat fall är obillig. Vidare finns regler om tvångsförlängning av hyresavtal som slutits på bestämd tid utan förbehåll om uppsägning (8 §) samt om rätt till övertagande av lägenhet för samhyresgäst eller hyresgästs make (8 a §). I lagen finns dessutom bestämmelser om hyresnämnd och om förfarandet inför denna.

År 1951 tillkallades sakkunniga att inom justitiedepartementet utreda bl. a. vilka ändringar eller tillägg som kunde vara påkallade beträffande hyresregleringslagen och vilka övergångsbestämmelser som kunde behövas för den situation som uppkom när hyresregleringen skulle upphöra. De sakkunniga, som antog benämningen hyresregleringskommittén, avgav slutbetänkande år 1955 (SOU 1955: 35) med förslag bl. a. om successiv avveckling av hyresregleringen.

Kommittén förordade att avvecklingen skulle genomföras på två sätt, dels regionalt genom att lagen bringades att helt upphöra på vissa orter, dels i form av kategorimässig avveckling, dvs. en avveckling i hyresreglerade orter för särskilda slag av lägenheter. Besluten om regional avveckling skulle meddelas av Kungl. Maj:t efter en bedömning från fall till fall och avse orter där någon mera påtaglig lägenhetsbrist ej längre förelåg. Förslaget om kategorimässig avveckling var relativt långtgående och avsåg lägenheter

i statsbelånade hus och i nytillkommande hus uppförda utan anlitande av statliga lån, affärslokaler och andra lägenheter som upplåtits för annat ändamål än bostad samt möblerade enkelrum.

Kommittén gick även in på frågan om en omläggning av den gällande hyresregleringen och lade i den delen fram ett ej detaljutformat utkast (bet. s. 25). Detta gick sammanfattningsvis ut på följande. Bestämmelserna om grundhyra och generell hyreshöjning (3 och 5 §§ hyresregleringslagen) skulle slopas och ersättas med en bestämmelse om rätt för hyresnämnden att nedsätta avtalad hyra till skäligt belopp. Till ledning för hyresnämndernas prövning skulle fastställas en genomsnittshyra över vilken hyresnivån inte skulle få stiga. För bostadshus som tillkommit efter årsskiftet 1941/42 skulle genomsnittshyran fastställas med ledning av rådande byggnads- och driftskostnader. Hyresnämnd skulle ha att pröva huruvida beskaffenheten av den lägenhet, vars hyra dragits under hyresnämndens prövning, påtagligt avvek uppåt eller nedåt från vad som kunde anses normalt och fastställa hyran med motsvarande avvikelse från genomsnittshyran. För bostadshus som tillkommit före den 1 januari 1942 skulle fastställas en genomsnittshyra, beräknad med utgångspunkt från hyresläget år 1942 och med ett tillägg i stort sett motsvarande skillnaden per kvadratmeter lägenhetsyta mellan genomsnittshyran för nybyggda bostäder och hyran år 1942 för moderna lägenheter. Vid prövning av avtalad hyra för det fall att lägenheten förbättrats skulle hyresnämnden, utöver vad som följde av reglerna om genomsnittshyra, godta en med hänsyn till nedlagda kostnader skälig ökning av hyran.

Kommitténs förslag ledde till vissa ändringar i hyresregleringslagen, vilka trädde i kraft den 1 januari 1957. Ändringarna, som syftade till att ge möjlighet att påbörja en avveckling av hyresregleringen, var inte så långtgående som kommittén föreslagit. Genom ändring i 1 § hyresregleringslagen fick Kungl. Maj:t rätt att genomföra en regional avveckling av regleringen. Vidare infördes i 26 § samma lag undantag från hyreskontrollen för lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus för vilket utgått statligt bostadslån som beviljats efter den 31 december 1956 och inte uppsagts till betalning, dvs. en begränsad kategorimässig avveckling. Beträffande sådan lägenhet ansågs den kontroll som utövades av det lånebeviljande organet vara tillräcklig.

Genom lagändring, som trädde i kraft den 1 januari 1958, öppnades möjlighet även till samordnad regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Samtidigt undantogs upplåtelse i första hand av lägenhet i fastighet som förvaltades av kommun eller av kommunalt eller allmännyttigt bostadsföretag från hyreskontrollen.

I och med att möjlighet öppnades till successiv avveckling av hyresregleringen ansågs hyresgästens besittningsskydd böra stärkas. En provisorisk lösning kom till stånd genom den i samband med 1956 års ändringar i hyresregleringslagen tillkomna besittningsskyddslagen. Också denna lag är tids-

begränsad och dess giltighetstid sammanfaller med hyresregleringslagens. Lagen är med vissa undantag tillämplig på hyresförhållanden för vilka hyresregleringslagens förlängningsregler inte gäller. Som huvudprincip gäller enligt besittningsskyddslagen att hyresgästen har rätt till nytt hyresavtal, när hyrestiden till följd av uppsägning eller annan orsak går ut.

Besittningsskyddet kompletteras med bestämmelser som hindrar att det sätts ur spel genom oskäligen hyreskrav. Bestämmelserna är utformade på det sättet att det nya hyresavtalet skall innehålla de villkor som hyresvärden begär, om hyran ej avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten och övriga villkor inte strider mot god sed i hyresförhållanden samt hyresvärdens krav ej heller i övrigt är otillbörligt. I förarbetena uttalas att lagen inte bör hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten eller lägga hinder i vägen för en eventuell allmän uppjustering av hyrorna. Lagstiftningen om besittningsskydd får inte heller leda till att upplåtelseerna måste underkastas en jämförelse in i minsta detalj i fråga om lägenheternas skick och hyrans storlek. Om den fordrade hyran är oskäligen, skall den tidigare hyran gälla även i fortsättningen. Något utrymme för att jämka den av hyresvärden begärda hyran efter skälighet lämnar lagen alltså inte.

Samtidigt med att hyresregleringen reformerades och besittningsskyddslagen tillkom tillkallades sakkunniga som sedermera antog benämningen hyreslagskommittén och som år 1961 avgav betänkande med förslag till reviderad hyreslag. Förslaget byggde, som redan nämnts, på att hyresregleringen skulle behållas även efter den nya hyreslagens ikraftträdande och att alltså den successiva avvecklingen av denna skulle fortsätta. Rörande förslagets närmare innehåll torde få hänvisas till bilag A.

I samband med att hyresrådet genom en skrivelse den 26 november 1962 hemställde om förlängning av hyresregleringslagstiftningen till utgången av år 1965 anhöll rådet att hyresregleringslagens konstruktion skulle övervägas på nytt. Hyresrådet ansåg önskvärt att hyrorna redan före hyresregleringens avveckling anpassades efter lägenheternas inbördes marknadsmässiga hyresvärde.

Som en utväg anvisade hyresrådet möjligheten att tillämpa den hyreskontroll som finns för möblerade lägenheter, dvs. det s. k. 6 §-systemet. Fastän de hyresreglerande myndigheterna med en sådan ordning skulle komma att belastas med åtskilligt arbete med prövning av hyror, skulle avsevärda fördelar vinnas i andra avseenden. Sålunda skulle frågan om generell hyreshöjning enligt nuvarande system helt eller delvis falla bort. Vidare skulle nuvarande prövning av grundhyror med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter och med hänsyn till förbättringsarbeten eller försämring av lägenhetens skick eller inskränkning av förmåner upphöra. I fråga om förbättringsarbeten ansåg hyresrådet angeläget att prövningen kunde avse resultatet av arbetet och inte endast eller huvudsakligen,

såsom nu är fallet, de nedlagda kostnaderna. Enligt det skisserade systemet skulle man vid bedömandet av en lägenhets hyresvärde kunna ta hänsyn även till lägenhetens skick i underhållsavseende.

Hyresrådets förslag om en utredning för att överväga en förenkling av hyreskontrollen efter de av rådet förordade riktlinjerna tillstyrktes i remissyttranden av bostadsstyrelsen, Sveriges fastlighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Mot bakgrunden av uttalanden vid remissbehandlingen av hyreslagskommitténs förslag och hyresrådets nyss återgivna framställning tillkallades i april 1963 sakkunniga, som sedermera antog benämningen hyreslagstiftningssakkunniga, för att utreda frågan om en avveckling av hyresregleringen (ang. direktiven, se SOU 1966: 14 s. 14). I de sakkunnigas uppdrag ingick, som redan nämnts, att söka samordna hyresbestämmelserna för orter med mera påtaglig lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad marknad i en reviderad permanent hyreslag. I avvaktan på resultatet av de sakkunnigas arbete blev hyreslagskommitténs förslag inte föremål för någon lagstiftningsåtgärd.

Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag till ny hyreslagstiftning gick ut på att hyresregleringslagen skulle upphävas och att dess bestämmelser om hyreskontroll skulle ersättas med bestämmelser i den allmänna hyreslagen. Förslaget innebar såvitt gäller bostadslägenheter att samma hyresspärr skulle gälla för den balanserade hyresmarknaden som för bristmarknaden. Hyran för bostadslägenheter skulle bestämmas genom avtal mellan parterna och alltså i princip inte vara underkastad myndighets fastställelse eller godkännande. Det för hyresgästen gällande besittningsskyddet skulle upprätthållas med en hyresspärr. Denna spärr konstruerades i förslaget så att hyresgäst som inte ville nöja sig med den hyra som hyresvärden fordrade för fortsatt hyresförhållande kunde påkalla prövning av hyrans skälighet. Om vid denna prövning den av hyresvärden fordrade hyran ansågs oskälig, dvs. väsentligt överstiga hyran för lägenheter som med avseende på bruksvärdet var likvärdiga med den aktuella lägenheten, skulle hyran nedsättas till skäligt belopp.

På bristorter skulle den fulla avtalsfriheten dock inte gälla. Om full avtalsfrihet rådde kunde en knapphetsbetingad efterfrågan på lägenheter leda till att hyrorna vid nyuthyrning av lägenheter sattes så högt, att man fick en hyresnivå som låg väsentligt över äldre hyror för jämförliga lägenheter. Följden härav kunde bli att efterfrågan på ett olyckligt sätt kom att prägla hyres sättningen när en ny hyresgäst tillträdde och att hyresgäster i äldre hyresförhållanden i vissa fall tvingades betala den högre hyra som hyresvärden begärde med hänvisning till de höga hyrorna vid nyuthyrning. Förstagångshyran — varmed de sakkunniga avsåg den hyra som avtalades, när två kontrahenter första gången träffade hyresavtal rörande viss lägenhet —

blev följaktligen av stor betydelse för hyressättningen i allmänhet på en i princip fri hyresmarknad.

Enligt de sakkunnigas mening var det angeläget att hindra att bestående eller uppkommande bostadsbrist fick leda till en sådan hyresnivå för förstagångshyror att den äldre hyresnivån kom i rörelse uppåt utan att detta kunde motiveras genom den jämförelseprövning som måste vara huvudnorm vid tillämpning av principen om skälig hyra. Viss möjlighet borde därför öppnas att kunna få en avtalad förstagångshyra prövad i efterhand. De principiella betänkligheterna mot att tillåta ett sådant ingrepp i löpande hyresavtal var inte starka, eftersom motivet till ingreppet var att söka i krisförhållanden på bostadsmarknaden, vilka torde vara övergående. Där emot tog de sakkunniga avstånd från tanken att i en allmän permanent besittningsskyddslagstiftning ha någon generell rätt att under löpande avtalsperiod klandra avtalad hyra. Prövningen av förstagångshyran borde därför regleras i bestämmelser som visserligen ingick i den permanenta hyreslagen men som gällde först efter särskilt förordnande.

Prövningen av förstagångshyra borde kunna begäras av såväl hyresvärd som hyresgäst. Normerna vid bedömningen av förstagångshyrans skälighet borde vara desamma som vid tillämpningen av den allmänna hyresspärren.

Prövningens allmänna syfte borde vara att hindra oskälig hyresstegring. Reglerna om förstagångshyra borde därför gälla i sådan ort där särskild uppmärksamhet var påkallad till förekommande av sådan hyresstegring.

Beträffande innehållet i övrigt i de sakkunnigas förslag torde få hänvisas till bihang A.

De remissyttranden över hyreslagstiftningssakkunnigas förslag som är av intresse i detta sammanhang redovisas under avsnittet Särskilda regler för orter med mera påtaglig bostadsbrist samt regler om avvecklingen av hyresregleringen i bihang A (s. 181).

Den proposition angående ny hyreslagstiftning som avläts till riksdagen år 1967 men sedermera återkallades (prop. 1967: 141) överensstämde i stora delar med de sakkunnigas förslag. För bristorterna hade emellertid hyresspärren byggts ut ytterligare, varjämte vissa övergångsregler angående hyressättningen införts. Beträffande förfarandet i hyrestvister innebar förslaget att en hyresnämnd, i vilken ingick representanter för fastighetsägare och hyresgäster, inrättades för i princip varje län. Nämnden fick till uppgift att medla i uppkommande hyrestvister och att avgöra tvister om bl. a. rätt till förlängning av hyresavtal och om hyressättningen, om förlikning inte kunde nås. Part som var missnöjd med nämndens avgörande fick inom viss tid klandra det genom att väcka talan vid domstol. Domstolsprövningen i alla hyrestvister skulle enligt förslaget i första instans ske vid i princip endast en underrätt i varje län. Vidare föreslogs betydande begränsningar i

fullföljdsrätten. Beträffande innehållet i övrigt i propositionen torde få hänvisas till bihang A.

Departementschefen. Den gällande lagstiftningen angående hyresförhållanden består av dels den permanenta hyreslagen, dels hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen. Hyreslagen fick sitt nuvarande innehåll väsentligen genom en lagreform år 1939. Hyresregleringslagen, som innehåller bestämmelser om hyrespriskontroll och besittningsskydd för hyresgäst, tillkom som en krislag i det senaste världskrigets inledningsskede, medan besittningsskyddslagen, vilken innehåller regler om besittningsskydd i hyresförhållanden som inte omfattas av hyresregleringslagens bestämmelser, tillkom år 1956 i samband med att hyresregleringen började avvecklas. Både hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen är tidsbegränsade. Giltighetstiden har vid upprepade tillfällen förlängts. F. n. gäller lagarna till utgången av år 1968.

Hyreslagstiftningens innehåll har varit föremål för intensiv uppmärksamhet under de senaste årtiondena. Intresset har därvid framför allt gällt den synnerligen komplicerade frågan om hyresregleringens avveckling. Emellertid har det sedan länge stått klart att denna fråga inte kan betraktas isolerad från spørsmålet om innehållet i den permanenta hyreslagen. För att ge belysning åt sambandet mellan frågan om hyresregleringens avveckling och en reform av hyreslagen är en återblick på utvecklingen sedan hyreslagen fick sin nuvarande lydelse av intresse.

Hyreslagsreformen av år 1939 grundades på ett redan i mitten på 1930-talet påbörjat lagstiftningsarbete. Förhållandena på bostadsmarknaden var vid den tiden relativt gynnsamma från hyresgästsynpunkt. Mellankrigstidens arbetslöshetskris bromsade alltjämt efterfrågan på bostäder. Läget på kapitalmarknaden och då särskilt den mycket låga räntan samt arbetsmarknadsutvecklingen skapade synnerligen fördelaktiga produktionsförutsättningar för bostadsbyggandet. Bostadsproduktionen steg också mot slutet av 1930-talet till en efter dåtida förhållanden mycket hög nivå. Av stor betydelse i sammanhanget var också det allmännas produktionsbefrämjande åtgärder. Under 1930-talet sänktes hyresläget inte oväsentligt i förhållande till de allmänna levnadsomkostnaderna. Någon mera påtaglig bostadsbrist gjorde sig inte gällande. Tvärtom torde på många orter tillgången på bostäder ha varit relativt god. Hyresnivån torde alltså inte i nämnvärd grad ha påverkats av bristbetingad efterfrågan på bostäder. Vidare började den framväxande hyresgäströrelsen att få ett allt större inflytande på hyresmarknaden.

De erfarenheter och värderingar som var vägledande för 1939 års hyreslagsreform måste antas ha varit präglade av de ovanligt gynnsamma förhållanden som sålunda rådde på bostadsmarknaden. Mot bakgrunden här-

av är det i och för sig inte ägnat att förvåna att 1939 års lagstiftning i huvudsak bibehöll den fulla avtalsfrihetens princip i de för hyresförhållandet centrala frågorna om rätt för hyresgästen att bo kvar i den förhyrda lägenheten efter avtalstidens utgång och om hyresprissättningen.

Det var emellertid inte bara 1930-talets i huvudsak balanserade hyresmarknad som gjorde att lagstiftaren vid den tiden avstod från att mera aktivt ingripa reglerande på hyresmarknaden. Ett minst lika väsentligt skäl var att man alltså ansåg sig beroende av det enskilda initiativet för att kunna upprätthålla en hög och jämn bostadsproduktion. Alltför långtgående ingrepp i avtalsfriheten kunde befaras medföra att den privata företagsamheten drog sig undan från bostadsmarknaden med de allvarliga konsekvenser detta kunde föra med sig.

Resultatet av 1930-talets reformarbete blev en hyreslag som åtminstone efter då gängse betraktelsesätt kunde fungera väl på en bostadsmarknad i balans men som var helt otillräcklig vid mera allvarliga rubbningar i jämviktsläget. Följderna härav skulle visa sig inom så kort tid att hyreslagens på avtalsfriheten grundade besittningsskydds- och hyressättningssystem aldrig kom i nämnvärd praktisk tillämpning.

Som en följd av bostadsproduktionens sammanbrott under de första krigsåren uppkom bostadsbrist. Eftersom detta kunde befaras medföra hyreshöjningar, ansåg sig statsmakterna tvungna att införa priskontroll på hyresmarknaden. Som ett komplement till priskontrollen fordrades ett skydd för hyresgäst mot obilliga uppsägningar. Priskontrollen och besittningsskyddet utgör också som nämnts det huvudsakliga innehållet i hyresregleringslagen, som trädde i kraft den 30 juni 1942. Hyrorna låstes i princip vid det läge som rådde vid ingången av år 1942. Lagen gav visserligen möjlighet att beakta kostnadsökningar i fastighetsförvaltningen genom att Kungl. Maj:t tillades rätt att förordna om generell hyreshöjning. Inga sådana beslut meddelades emellertid under hela 1940-talet. För nytillkommande lägenheter krävdes i princip att myndighet skulle fastställa hyran. Denna skulle grundas på produktionskostnaderna, dvs. självkostnadsprincipen skulle tillämpas.

Världskrigets slut och återgången till normalare förhållanden i samhällslivet innebar inte att också bostadsmarknaden normaliserades. Läget var nämligen nu ett helt annat än på 1930-talet. Flera faktorer bidrog till det. Den ökade efterfrågan på bostäder som börjat märkas redan under senare delen av 1930-talet stegrades alltmera. Härtill bidrog i hög grad den accelererande inflyttningen till tätorterna. Det betydande statliga stödet för bostadsfinansieringen förutsatte vidare att självkostnadsprincipen skulle ligga till grund för hyressättningen. Av olika skäl kom bostadsbyggandet att under hela 1940-talet ligga på en låg nivå.

Under sådana förhållanden var det uppenbarligen inte möjligt att återgå

till hyreslagens fria hyresprissättning. En stark priskontroll och ett effektivt besittningsskydd behövdes fortfarande. Hyresregleringen måste därför behållas.

Efter hand ändrades emellertid situationen. Bostadsproduktionen kunde ges större del av investeringsutrymmet och visade år från år stigande siffror. På grund härav och som följd av den fortgående befolkningsomflyttningen minskade i vissa delar av landet gapet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Den stegrade bostadsefterfrågan koncentrerades alltmera till de expansiva tätorterna, i synnerhet storstadsregionerna. Samtidigt började kritik riktas mot hyresregleringssystemet. Bl. a. gjordes gällande att det förhållandet att enligt hyresregleringen den faktiska produktionskostnaden lades till grund vid fastställande av hyran motverkade ett rationellt och ekonomiskt byggande. Vidare anfördes att stelheten i hyressättningen inte tillräckligt stimulerade till underhåll och upprustning av det äldre lägenhetsbeståndet.

År 1951 tillsattes den första i raden av statliga utredningar på hyreslagstiftningsområdet under efterkrigstiden. Utredningen, som sedermera antog namnet hyresregleringskommittén, fick i uppgift att dels se över hyresregleringslagen, dels lägga fram förslag till de övergångsbestämmelser som kunde behövas vid avvecklingen av regleringen. Utredningen avkastade relativt blygsamma resultat. Visserligen inleddes, som en följd av utredningens förslag, i slutet av 1950-talet en successiv, kategorimässig och regional avveckling av hyresregleringen, men i det stora hela blev denna av mycket begränsad räckvidd. Sålunda kom hyresregleringen att bestå för bl. a. bostadslägenheter i praktiskt taget samtliga tätorter med någon hyresmarknad av betydelse.

Orsakerna till detta var flera. Den viktigaste var att man ansåg att hyresregleringen kunde avvecklas för en viss ort bara om balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter i huvudsak inträtt. Detta kan också uttryckas så att hyreslagens bestämmelser alltjämt bedömdes helt otillräckliga på en hyresmarknad med mera påtaglig lägenhetsbrist. Någon reform av hyresregleringslagen kom heller inte till stånd, eftersom man allmänt hyste den uppfattningen att lagen skulle bli helt obehövlig inom ej alltför lång tid.

En ny syn på den permanenta hyreslagens innehåll började framträda. Den uppfattningen vann alltmera insteg att hyresgästen även på en balanserad hyresmarknad var i behov av en rätt att få bo kvar i lägenheten efter den ursprungligen avtalade hyrestidens utgång. Denna åsikt, som innebar att regler om ett effektivt besittningsskydd borde införas i hyreslagen, blev efter hand den förhärskande. Detta tog sig uttryck i att inte ens den mycket begränsade avveckling av hyresregleringen som inleddes i slutet av 1950-talet ansågs kunna ske utan att hyreslagen kompletterades provisoriskt med bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. Sålunda tillkom be-

sittningsskyddslagen. Samtidigt inleddes ett nytt utredningsarbete med sikte bl. a. på att i själva hyreslagen införa besittningsskydd. Utredningen, som antog benämningen hyreslagskommittén, lade år 1961 fram förslag till reviderad hyreslag som innefattade sådant skydd för hyresgästen. Förslaget grundades på att den successiva avvecklingen av hyresregleringen skulle fortgå i en takt som bestämdes av när jämviktsläge uppstod på hyresmarknaden för varje enskild av hyresregleringen omfattad ort.

Nu började det emellertid alltmera stå klart att en övergång från hyresregleringens priskontroll till avtalsfrihet inte var tänkbar för stora delar av landet inom överskådlig tid. Denna bedömning grundades framför allt på prognoser angående dels de väntade befolkningsomflyttningarna i landet, dels bostadskonsumenternas anspråk på ökad utrymmesstandard. Formerna för hyrespriskontrollen kom med hänsyn härtill i blickpunkten på ett annat sätt än tidigare. Problemet var att å ena sidan hyresregleringslagens priskontroll hade betydande nackdelar samt att å andra sidan förutsättningar inte förelåg i stora delar av landet att återinföra marknadsprissättning. Lösningen på problemet antogs vara att ge den permanenta hyreslagen ett ändrat innehåll inte bara i fråga om besittningsskyddet utan även beträffande reglerna om hyrans bestämmande.

Ett förnyat utredningsarbete inleddes på våren 1963 med sikte på att reformera hyreslagen. Det nya målet, sådant det tecknades i direktiven till hyreslagsstiftningssakkunniga, var att överväga möjligheterna att utforma den permanenta hyreslagen på sådant sätt att den var tjänlig även på en hyresmarknad med brist på lägenheter.

Den nya synen på hyreslagsfrågan kom att ligga till grund för hyreslagstiftningssakkunnigas i huvudsak enhälliga betänkande. Utredningens förslag till ny hyreslag innehåller, såvitt i detta sammanhang är av intresse, inte bara regler om ett effektivt besittningsskydd för hyresgästen utan även vissa särskilda regler för hyressättningen på en bostadsmarknad där det finns risk för en bristbetingad hyresstegring.

Remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag gav ett entydigt utslag beträffande frågan om avveckling av hyresregleringen. Från alla håll anfördes att regleringen borde avvecklas. Däremot var det många som menade att avvecklingen borde uppskjutas. Förslagets hyressättningsregler utsattes också för kritik, särskilt från hyresrådets sida. Det sattes sålunda i fråga om bristbetingade hyreshöjningar verkligen kunde hindras genom de föreslagna reglerna.

Det förslag som utarbetades inom justitiedepartementet på grundval av hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande och remissmaterialet kom att i stora delar stämma överens med de sakkunnigas förslag. Departementsförslaget grundades på att hyresregleringen skulle i princip avvecklas i hela landet den 1 januari 1969. De för hyresmarknaden gällande lagbestämmelserna skulle alltså i fortsättningen ha sin plats i den permanenta lagstift-

ningen. I sak oförändrat förelades förslaget riksdagen genom prop. 1967: 141.

Beträffande hyressättningsbestämmelserna vilade förslaget visserligen på samma grund som de sakkunnigas förslag, men i fråga om bostadslägenheter byggdes reglerna ut med spärrar som syftade till att hindra ej godtagbara hyreshöjningar och att underlätta övergången till den friare hyressättningen.

De då föreslagna bestämmelserna beträffande bostadslägenheterna kan i korthet beskrivas på följande sätt. Vid förhyrning av en lägenhet bestäms hyran och andra villkor genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Om det är fråga om en ort utan påtaglig bostadsbrist, gäller den avtalade hyran obetingat under hyrestiden. I samband med förlängning av avtalet kan hyresvärden fordra att hyran höjs. I den situationen är hyresgästen, om han vill bo kvar i lägenheten, skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar, men bara om hyran inte är oskäligen. Vid tvist kan frågan om hyrans skälighet underkastas myndighets prövning. Härvid blir som regel avgörande, om den fordrade hyran väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Detta torde principiellt sett innebära inte bara att jämförliga lägenheter får lika höga hyror utan även, åtminstone på längre sikt, att hyrorna i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande bruksvärden. Hyrorna blir därigenom relativt bestämda. Den absoluta nivåns läge avgörs av marknadsläget, dvs. förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. På bristorter skall särskilda kompletterande regler tillämpas. Sålunda skall den aktuella hyran prövas inte bara med hänsyn till jämförliga lägenheters hyra utan även med beaktande av det allmänna hyresläget i orten för lägenheter i nybyggda bostadshus. Hänsyn skall därvid självfallet tas till skillnader beträffande lägenheternas modernitetsgrad, underhåll och skick i övrigt m. m. Eftersom det allmänna hyresläget för lägenheter i nyproduktion kommer att bestämmas av sådana bostadsföretag som tillämpar självkostnadsprincipen i hyresprissättningen, hindras härigenom oskäligen, av bostadsbristen betingade hyreshöjningar. På bristort ges hyresgäst dessutom rätt att få den avtalade hyrans, den s. k. förstagångshyrans skälighet prövad. Genom särbestämmelserna för bristorter blir hyresnivån i hela lägenhetsbeståndet i viss mån låst i ett läge som styrs av hyresnivån i nyproduktionen, vilken nivå i sin tur bestäms av produktionskostnaderna och av — vilket är viktigt att hålla i minnet — det statliga bostadskreditstödet.

Enligt propositionen skulle avvecklingen av hyresregleringen fördröjas något för sådana orter där en mera påtaglig bostadsbrist råder. För att garantera en smidig övergång till det nya hyressättningssystemet föreslogs nämligen att den hyreshöjning som kan följa av att en bostadslägenhets hyra bestäms efter hyresläget för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är jämförliga skulle ske etappvis under en övergångstid. Om en hyra i ett visst

fall är lägre än hyran för likvärdiga lägenheter, skulle hyreshöjningen enligt förslaget kunna delas upp på flera år, för storstadsregionerna fyra år och för övriga bristorter två år.

Enligt min bedömning vid förslagets framläggande kunde de föreslagna hyressättningsbestämmelserna ersätta hyresregleringslagens priskontrollregler utan att några övergångsproblem skulle behöva uppstå. Jag grundade denna uppfattning på att förslaget byggde på hyreslagstiftningssakkunnigas i huvudsak enhälliga betänkande och att avvikelserna från de sakkunnigas förslag i sak bestod i att regelsystemet tillförts såväl ytterligare spär-rar mot oskäligen hyreshöjningar som andra garantier för att övergången till den nya ordningen skulle kunna ske smärtfritt.

En självklar förutsättning för att en reform av denna natur skulle kunna genomföras var emellertid att förslaget vann bred anslutning i riksdagen. Det visade sig att jag i detta avseende hade tagit miste. Den önskvärda enigheten kunde inte uppnås. Redan på grund härav brast förutsättningarna för förslaget. Härtill kommer att förslaget från skilda håll blev föremål för sådana misstolkningar att oro drevs fram bland hyresgästerna om reformens innebörd. Bl. a. härigenom skapades ett klimat som skulle ha allvarligt försvårat systemets genomförande. Jag hade därför bara att konstatera att tiden inte var mogen för en avveckling av hyresregleringen, varför denna borde behållas.

Redan i samband med att propositionen angående ny hyreslagstiftning återkallades deklarerade jag den uppfattningen att det inträffade inte fick leda till att frågan om en reform av hyreslagstiftningen helt ställdes på framtiden. Förslaget till ny hyreslag innehöll inte bara nya regler om hyressättningen utan även många andra betydelsefulla reformförslag. I första hand bör självfallet bestämmelserna om besittningsskydd nämnas, varvid det förstärkta rättsskyddet för den som får bostadslägenhet upplåten i anslutning till anställning bör särskilt framhållas. Vidare föreslogs regler om lagstadgad bytesrätt, om överlåtelse i annat fall av hyresrätt, om upplåtelse av lägenhet i andra hand och om skyldighet för hyresvärd att reparera lägenhet. Även i övrigt hade bestämmelserna översatts och moderniserats. Dessa reformer är av sådan betydelse att de bör genomföras utan dröjsmål. Frågan är nu hur reformerna skall genomföras under den nya förutsättningen att hyresregleringen tills vidare skall behållas.

Vad särskilt gäller lagförslagets hyressättningsbestämmelser hyser jag alltjämt den principiella uppfattningen att de riktlinjer som legat till grund för lagstiftningsarbetet på hyresområdet under senare år bör fullföljas. Som jag nyss nämnde skall emellertid en förutsättning för reformen vara att hyresregleringen tills vidare behålls.

Med hänsyn till det anförda bör en reform av hyreslagen nu komma till stånd. Den nya lagen bör ges ett innehåll som stämmer överens med det som togs upp i prop. 1967: 141. Reglerna om bytesrätt, vilkas tillämpningsom-

råde i det tidigare förslaget var begränsat till de s. k. bristorterna, bör dock utsträckas till att gälla hela landet. Vidare bör vid hyresregleringens bibehållande övergångsbestämmelserna omarbetas. Vissa andra detaljändringar bör dessutom övervägas. Jag återkommer i det följande till dessa frågor. I ett mera betydelsefullt hänseende bör hyreslagsförslagets innehåll tas upp till förnyat allmänt övervägande. Jag syftar på förfarandet i hyreslviser. Denna fråga kommer i ett nytt läge med hänsyn till att hyresregleringen tills vidare kommer att behållas.

I det läge som nu råder bör, som jag redan har antytt, bestämmelserna om hyressättningen i förslaget till ny hyreslag inte få träda i tillämpning i den mån hyresregleringen behålls. Frågan om en total avveckling av hyresregleringen saknar f. n. aktualitet med hänsyn till den situation som har uppkommit sedan propositionen i hyresfrågan framlades. Inte heller finns det anledning att här närmare gå in på frågan om en eventuell fortsatt successiv avveckling av regleringen. Saken får tas upp i ett senare sammanhang. Uppenbarligen måste emellertid vid bedömandet av frågan om hyresregleringens behållande utgångspunkten vara att den föreslagna nya hyreslagen innehåller normer för hyressättningen, vilka är så utformade att de i och för sig är lämpade även för en hyresmarknad med bristande balans mellan tillgång och efterfrågan på bostadslägenheter.

Härmed är jag inne på frågan om utformningen av den fortsatta hyresregleringen. För att anpassa denna till de nya reglerna måste vissa ändringar göras i hyresregleringslagen. Översynen av lagen bör givetvis hållas inom snäva gränser. Sålunda följer en viktig begränsning redan av de omständigheter som föranledde att propositionen i hyresfrågan återkallades. Någon ändring av den allmänna hyresnivån i det äldre lägenhetsbeståndet bör f. n. inte komma till stånd i annan mån än som följer av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning. Detta innebär att hyresregleringens grundnorm för hyressättningen sådan den kommer till uttryck i 3 § hyresregleringslagen inte bör omprövas. Vidare bör det inte komma i fråga att i dagens läge göra någon ny utredning på hyreslagstiftningens område med åtföljande remissförfarande. Översynen bör därför begränsas till sådana frågor som kan föreläggas riksdagen på grundval av det föreliggande utrednings- och remissmaterialet. Slutligen bör bara sådana spörsmål tas upp som även på relativt kort sikt kan ge betydande fördelar. En reform av hyresregleringen bör ske från nu angivna utgångspunkter.

Hyrespriskontrollen enligt 3 § hyresregleringslagen innebär i fråga om nyproduktionen att hyran i princip beräknas på grundval av de faktiska byggnadskostnaderna och finansieringsförhållandena. Härigenom uppnås att hyrorna blir bestämda i enlighet med självkostnadsprincipen. En sådan ordning har som redan antytts bedömts som nödvändig inte minst för att garantera att det statliga bostadsstödet kommer hyresgästerna till godo. Samtidigt har emellertid stark kritik riktats mot att mer eller mindre automa-

tiskt låta produktionskostnaderna för det enskilda byggnadsprojektet bestämma hyrans storlek. Det har ansetts att förfarandet inte stimulerar tillräckligt till att bygga rationellt och billigt. Denna olägenhet med hyresregleringen skulle kunna undanröjas, om nyproduktionen ställdes utanför hyrespriskontrollen och hyreslagsförslagets regler om hyressättningen blev tillämpliga på lägenheter i nyproduktionen. Enligt detta förslag är nämligen inte som f. n. produktionskostnaderna i det enskilda fallet utan det allmänna hyresläget i nyproduktionen — där de allmännyttiga bostadsföretagen är prisledande — avgörande för hyressättningen. Det är min uppfattning att hyreslagsförslagets hyressättningsregler bättre än hyresregleringslagens tillgodoser kravet på rimliga hyror i det nyproducerade lägenhetsbeståndet. Mot denna bakgrund föreslår jag att nyproduktionen i fortsättningen inte till någon del skall vara underkastad hyresregleringen. Som följd härav bör i hyresregleringslagen tas in en bestämmelse av innehåll att lagen inte gäller lägenhet i hus eller del av hus som färdigställs efter den 31 december 1968.

Hyresmarknaden för lokaler skiljer sig numera väsentligt från bostadsmarknaden. Någon påtaglig brist på lokaler kan inte sägas råda på någon ort, inte ens i storstadsområdenas centrala delar. Därtill kommer att hyreslagsförslaget erbjuder ett mycket starkt besittningsskydd för lokalhyresgästerna. I samband med återkallandet av de tidigare framlagda förslagen uttalade jag emellertid att hyresregleringens bibehållande skulle vara en förutsättning för det fortsatta reformarbetet på hyreslagstiftningens område. Med hänsyn härtill anser jag mig böra föreslå att hyresregleringen behålls också på detta område. Detta innebär bl. a. att det enligt hyresregleringslagen gällande direkta besittningsskyddet bör behållas i fråga om lokaler på hyresreglerade orter.

Hyresregleringssystemet har ofta kritiserats för att det skulle motverka eller i varje fall inte tillräckligt främja underhåll och förbättring av det äldre fastighetsbeståndet. Det finns ingen anledning att här närmare gå in på frågan om orsakerna till de missförhållanden som torde kunna konstateras på detta område. Det är tillräckligt att i detta sammanhang kunna fastslå att det från såväl bostadspolitisk som allmänt samhällsekonomisk synpunkt är synnerligen betydelsefullt att det äldre fastighetsbeståndet hålls i gott skick och blir föremål för lämpliga förbättringar. Jag anser därför att man i detta sammanhang bör genomföra sådana modifikationer i hyresregleringen som är ägnade att främja underhåll och förbättring av äldre fastigheter i den mån detta inte rubbar grunderna för regleringen.

En modifikation av nyss nämnt slag som bör övervägas består i att från hyresregleringen tas undan hus som undergår omfattande ombyggnad. Ett sådan undantag ligger i linje med förslaget att inte låta hyresregleringen omfatta nyproducerade bostadslägenheter. Undantaget bör gälla inte bara när

ombyggnaden är så genomgripande att den kan jämföras med rivning och därpå följande nybyggnad. Även i andra fall kan det vara befogat att tala om omfattande ombyggnad. Hit bör räknas exempelvis fall när ett helt omodernt hus förses med centralvärme och varmvatten eller när i ett hus som har dessa bekvämligheter badrum installeras och kök moderniseras. Underhållsarbeten, vare sig det gäller de enskilda lägenheterna eller huset i övrigt, bör självfallet inte anses som omfattande ombyggnad, därför att arbetet på grund av att underhållet tidigare varit eftersatt får stor omfattning. En eller annan enstaka förbättringsåtgärd bör heller inte få leda till att undantaget blir tillämpligt. Jag syftar på åtgärder av typen upprustning av kök eller utbyte av fönster och fönsterkarmar eller omläggning av golv.

Av naturliga skäl är det svårt att i lagtext entydigt fastställa vad som bör avses med omfattande ombyggnad. Frågan huruvida en lägenhet är underkastad hyresreglering eller ej är emellertid av så stor betydelse att oklarhet i det avseendet om möjligt inte bör föreligga. Jag föreslår därför att undantaget utformas som en dispensregel. Det bör åvila vederbörande myndighet att på framställning förklara huruvida viss ombyggnad är av sådan omfattning att hyresregleringen inte längre skall gälla. Först sedan det genom lagakraftfäggande beslut blivit avgjort att hyresregleringslagen efter ombyggnaden ej är tillämplig i fråga om hus eller del av hus, bör hyreslagens bestämmelser bli tillämpliga. I likhet med vad som f. n. förekommer i ärenden angående höjning av grundhyra på grund av förbättringsarbete, bör frågan om undantagsregelns tillämplighet kunna prövas före arbetets påbörjande. I mån av behov bör det ankomma på hyresrådet att meddela anvisningar angående sådan förhandsprövning liksom om tillämpningen över huvud taget av undantagsregeln.

Det finns anledning att räkna med att möjligheten att få ett hus undantaget från hyresregleringen genom att fastighetsägaren låter utföra omfattande ombyggnad kommer att stimulera till att äldre fastigheter förbättras. Härigenom motverkas från fastighetsekonomisk synpunkt omotiverade rivningar. Samtidigt uppnås den fördelen att hyran inte kommer att bestämmas enbart på grundval av nedlagda kostnader. Genom att hyreslagsförslagets hyressättningsregler blir tillämpliga i stället för 3 § hyresregleringslagen kommer hyresläget i jämförbara lägenheter att utgöra riktpunkten för hyressättningen.

Förslaget till ny hyreslag innehåller i 15 § andra stycket en regel av innehåll att hyresvärden är skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av att bostadslägenhet försämras genom ålder och bruk. Regeln, som är ägnad att garantera ett tillfredsställande lägenhetsunderhåll i det äldre lägenhetsbeståndet, bör få gälla även i fråga om sådana orter för vilka hyresregleringen behålls. I själva verket har regeln sitt främsta berättigande på dessa

orter. Detta torde kräva att hyresregleringslagens bestämmelser om rätt till ändring av grundhyra på grund av förbättringsarbeten omprövas. En sådan omprövning är motiverad även från andra utgångspunkter.

Enligt gällande hyresregleringslag (3 § andra stycket) kan en lägenhets grundhyra höjas endast genom beslut av hyresnämnden efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet. En höjning får ske om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller om annat skäl föreligger som är av jämförlig betydelse. Som en allmän förutsättning för grundhyreshöjning med anledning av förbättringsarbete gäller sålunda att arbetet skall ha medfört att lägenhetens värde ökats. En standardförbättring av lägenheten skall ha skett. Sådana arbeten som inte ökar lägenhetens värde eller som är att hänföra till lägenhetens löpande underhåll kan däremot i princip inte föranleda höjning av grundhyra, även om arbetena varit av betydande omfattning. Är arbetena delvis att anse som ombyggnads- eller ändringsarbete som medför höjning av lägenhetens värde och delvis att hänföra till normalt underhåll, skall en uppdelning ske av kostnaderna för arbetet och i princip ingen hänsyn tas till kostnaderna för underhållsarbetet vid bestämmandet av grundhyreshöjningen.

För stegringar i de löpande omkostnaderna för fastighetsförvaltning har viss kompensation utgått till fastighetsägarna i form av generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen. Denna höjning har till viss del utgjort gottgörelse för ökade underhållskostnader. Det ligger i sakens natur att ett sådant system för kompensation i fråga om ökade kostnader för fastighetsunderhåll ofta ger ett otillfredsställande resultat i det individuella fallet. I många fall har den generella kompensationen inte varit tillräcklig för att medge behövligt underhåll. Å andra sidan har garantier saknats för att den medgivna hyreshöjningen verkligen har använts för underhållsarbeten.

Det hittills tillämpade systemet har medfört att fastighetsunderhållet i många fall begränsats och inriktats i första hand på sådana för fastighetens bestånd speciellt vitala delar, såsom exempelvis tak, fasader, värmeanläggningar och rörsystem, medan lägenheternas inre underhåll blivit starkt eftersatt. I åtskilliga fall har även fastighetens yttre underhåll försummats. Det bristande underhållet av en stor del av fastighetsbeståndet medför risk för en avsevärd kapitalförstörelse samtidigt som det skapar otrevnad för de hyresgäster som bor i fastigheterna.

Enligt min mening är det av väsentlig betydelse att nu skapa förutsättningar för ett ökat fastighetsunderhåll. Detta gäller såväl det yttre underhållet som det för hyresgästerna särskilt betydelsefulla lägenhetsunderhållet. Man torde inte kunna räkna med att de nyssnämnda bestämmelserna i hyreslagsförslaget om skyldighet för hyresvärden att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer får avsedd verkan i fråga om lägenheter som är underkastade hyreskon-

troll enligt hyresregleringslagen, om inte de nödvändiga ekonomiska förutsättningarna för ett ökat fastighetsunderhåll föreligger även för dessa lägenheter.

Emellertid är det som jag redan antytt viktigt att bestämmelserna får sådan utformning att det ökade ekonomiska utrymmet för förbättringsarbeten ställs till förfogande endast i den mån sådana arbeten kommer till stånd. Det är därför ofrånkomligt att välja en lösning som tar sikte på den enskilda lägenheten.

Sådant underhåll som medför att en viss lägenhets värde förbättras, såsom t. ex. mera genomgripande målning, tapetsering och andra liknande reparationer i lägenheten eller i fastigheten, bör liksom ombyggnads- och ändringsarbeten av standardhöjande slag ge rätt att påkalla hyreshöjning i det enskilda fallet. Däremot bör kostnaderna för löpande mindre reparationer inte föranleda några individuella hyreshöjningar utan medräknas vid avvägningen av den allmänna hyresnivån och kostnadsökningar alltså även i fortsättningen kompenseras genom generella tillägg till grundhyran. Av nu anförda skäl bör möjligheterna att få den för lägenheten gällande hyran höjd med anledning av förbättringsarbeten i lägenheten eller i fastigheten utsträckas att omfatta även underhållsarbete som ökat lägenhetens värde och ej varit av endast ringa omfattning.

Vid hyreshöjning på grund av förbättringsarbete, varmed avses även underhållsarbete som nyss behandlats, bör i princip höjningens storlek beräknas så att den motsvarar skälig förräntning och amortering av den nedlagda kostnaden. Grunderna för beräkningen bör bestämmas med hänsyn också till syftet att främja förbättringsarbeten i bostadsbeståndet. I den mån den nedlagda kostnaden helt eller delvis är att anse som kostnad för sedvanligt underhåll måste emellertid hänsyn tas till att redan grundhyran inrymmer viss compensation för underhållskostnader. Hur stor hänsyn som skall tas här till måste avgöras efter omständigheterna i det särskilda fallet. Därvid måste beaktas å ena sidan att förslaget i denna del, som jag nyss har anfört, syftar till att skapa ekonomiska förutsättningar för ett förbättrat lägenhetsunderhåll och å andra sidan att de ökade möjligheterna till hyreshöjning på grund av förbättringsarbete inte får medföra en höjning av den allmänna hyresnivån. Det är enligt min mening inte behövt och knappast heller möjligt att närmare ange efter vilka normer en sådan bedömning bör ske. Denna fråga får överlämnas till rättstillämpningen. Det bör vidare ankomma på den myndighet under vars överinseende de i första instans prövande hyresregleringsorganens verksamhet står — en fråga som jag återkommer till i det följande — att i mån av behov efter samråd med bostadsstyrelsen meddela anvisningar för beräkning av hyreshöjningens storlek i dessa fall i likhet med vad som skett i fråga om ombyggnads- eller ändringsarbete. Man har enligt min mening anledning förvänta sig att partsorganisationerna på hyresmarknaden kommer att med-

verka till att normer utbildas som kan tjäna till vägledning för de rätts-tillämpande myndigheternas prövning.

Möjligheten att höja en lägenhets hyra bör inte vara ovillkorligt begränsad till fall då den enskilda lägenhetens värde ökats genom förbättringsarbete. En hyreshöjning kan redan f. n. komma i fråga när annat skäl av jämförlig betydelse föreligger. Också ett förbättringsarbete som inte kan anses omedelbart höja den enskilda lägenhetens hyresvärde kan sålunda föranleda en höjning av hyran, om i visst fall särskilda skäl föranleder det. Med stöd av denna bestämmelse bör en till förhindrande av kapitalförstöring nödvändig upprustning av viss fastighet kunna föranleda hyreshöjning för lägenheterna i fastigheten även till den del kostnaderna hänför sig till exempelvis fastighetens tak, fasader, rörsystem, grundförhållanden och andra för fastighetens bestånd vitala delar fastän arbetena inte omedelbart påverkar de enskilda lägenheternas värde. Höjningens storlek bör i den mån arbetet är att hänföra till underhåll och inte till standardförbättring bedömas efter samma grunder som när det gäller underhållsarbete som omedelbart ökat en enskild lägenhets värde.

F. n. gäller att varje fråga om hyreshöjning på grund av förbättringsarbeten skall underställas hyresnämndens prövning. Med en sådan ordning kommer rätten att få hyreshöjning till stånd på grund av underhållsarbete att i hög grad tynga organisationen. I dagens läge synes det ej behövt att ha en så sträng priskontroll på hyresmarknaden. Det bör därför vara tillräckligt att frågan om hyreshöjning på grund av förbättringsarbeten prövas bara i sådana fall där tvist råder om höjningen eller part av annan anledning önskar få frågan prövad. Detta moment av avtalsfrihet bör vara begränsat till att gälla kompensation för att lägenheten ökat i värde genom förbättringsarbete eller annan åtgärd av därmed jämförlig betydelse. Också i fortsättningen bör det alltså vara förbjudet att i övrigt ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda hyran. Av 4 § första stycket hyresregleringslagen framgår att det redan f. n. finns möjlighet att avtala om tillägg till denna hyra i viss begränsad utsträckning, nämligen beträffande bränslekostnader och vissa vatten- och avloppsavgifter. Bestämmelser om rätt att träffa avtal om ersättning utöver den fastställda hyran på grund av förbättringsarbeten m. m. bör införas som ett särskilt moment i samma paragraf. Hyresgäst, som åtagit sig att utge sådan ersättning, bör ges rätt att få ersättningens skälighet prövad av hyresnämnden. Därmed torde tillräckliga garantier skapas för att missbruk inte sker av rätten att träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten.

Hyresregleringen grundas f. n. på att det för varje lägenhet finns en fastställd grundhyra. Som grundhyra anses enligt 3 § första stycket hyresregleringslagen för lägenheter i hus som färdigställt före den 1 januari 1942 det hyresbelopp som lägenheten då betingade samt för lägenheter i senare tillkomna hus den hyra som hyresnämnden fastställer. Grundhyran på-

verkas inte av att fastighetsomkostnaderna ökas. Som redan har framgått utgår i stället efter förordnande av Kungl. Maj:t med stöd av 5 § hyresregleringslagen procenttillägg på grundhyran, s. k. generell hyreshöjning, som kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltning.

Sedan början av 1950-talet har årligen fastställts procenttal enligt vilka generell hyreshöjning får tas ut. I besluten om generell hyreshöjning har höjningen blivit alltmera differentierad på olika lägenhetskategorier och systemet har numera blivit synnerligen svåröverskådligt. Detta har berott främst på att kostnadsutvecklingen inte har varit enhetlig och att man har eftersträvat att i möjligaste mån avpassa hyreshöjningens storlek efter det beräknade behovet och att undvika alltför stor över- eller underkompensation.

För att fastställa vilken hyreshöjning som enligt gällande beslut om generell hyreshöjning är tillämplig på en viss lägenhet fordras nu kännedom om ett antal faktorer såsom lägenhetens ålder, finansieringsvillkoren, hyresnämndens beräkning av grundhyror, storleken av den i grundhyran ingående bränslekostnaden m. m. Det torde numera vara en allmän uppfattning att besluten om generell hyreshöjning är så svåröverskådliga att uppenbara fördelar skulle vara att vinna om systemet kunde förenklas. Ett särskilt skäl för att nu genomföra en förenkling är att det fastighetsbestånd för vilket hyresregleringen gäller, om förslaget att ta undan nyproduktionen från regleringen genomförs, i fortsättningen inte kommer att utvidgas med nya årgångar av lägenheter.

I tidigare sammanhang har den tanken framförts att systemet med generell hyreshöjning skulle kunna förenklas väsentligt om basen för beräkning av generell hyreshöjning ändrades till att avse den hyra som nu gäller. Höjningen skulle alltså i fortsättningen bestämmas på grundval av en ny bashyra i stället för grundhyra. Bashyran skulle i princip motsvara grundhyran och den gällande generella hyreshöjningen.

En »nollställning» av hyrorna vid den nuvarande hyresnivån skulle inte återverka på gällande hyresavtal. I den mån hyresvärden förut haft rätt att ta ut grundhyran jämte generell hyreshöjning, skulle han i fortsättningen vara befogad att uppbära bashyran jämte den generella hyreshöjning som framdeles kan komma att fastställas. Ändringen i hyresregleringslagen skulle vara av uteslutande teknisk natur och därför inte vara ägnad att påverka avtalsläget. Däremot skulle självfallet behov göra sig gällande att ändra hyresavtalen så att dessa kom att innehålla den för lägenheten gällande bashyran. En sådan åtgärd skulle dock inte behöva genomföras omedelbart utan kunna anstå till lämpligt tillfälle.

Skulle det nuvarande hyresläget i fortsättningen få bli grundval för beslut om generell hyreshöjning, uppkommer frågan om det bör finnas möjlighet att generellt inte bara höja utan även sänka hyrorna under detta nya basläge, om fastighetsomkostnadernas utveckling skulle föranleda det.

Förhållandena torde knappast vara sådana att detta är behövt. Liksom hittills bör emellertid givetvis den för visst år beslutade generella höjningen kunna sänkas för senare år.

Jag föreslår mot bakgrunden av det anförda att den grundhyra som gäller vid utgången av år 1968 jämte då utgående generell hyreshöjning — innefattande såväl normal räntekompensation som i förekommande fall tilläggskompensation — skall gälla som bashyra i fortsättningen.

Bestämmelserna i hyresregleringslagen om priskontroll äger inte tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus för vilket utgår sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att ta ut hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt inte uppsagts till betalning. Sådant villkor gäller i huvudsak för lägenheter i hus som ägs av enskilda personer eller företag. För dessa lägenheter utövas i stället hyreskontroll av det lånebeviljande organet. Som en följd av att nyproduktionen föreslås undantagen från hyresregleringen bör låneorganens befattning med hyreskontrollen upphöra. Denna bör på hyresreglerade orter ersättas med hyresregleringslagens bestämmelser såvitt gäller statsbelånade hus som färdigställts före utgången av år 1968. För sådana hus där det statliga lånet beviljats efter den 31 december 1956 bör som bashyra gälla den hyra som enligt det lånebeviljande organets beslut högst får tas ut jämte medgiven generell hyreshöjning. Om huset färdigställts före utgången av år 1968 men statligt lån beviljas senare, bör det ankomma på låneorganet att fastställa den hyra som högst fått tas ut om lånet beviljats före utgången av år 1968.

Till den närmare utformningen av reglerna om bestämmande av bashyra i olika fall återkommer jag i det följande.

Frågorna om besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen och om förfarandet för behandling av hyresregleringsärenden är av sådan natur att de inte kan bedömas förrän ställning tagits till spørgsmålet om förfarandet i hyrestvister i allmänhet.

Det i prop. 1967: 141 upptagna förslaget till ny hyreslag innehöll bland övergångsbestämmelserna vissa regler om begränsning under en övergångstid av den eventuella hyreshöjning som kunde komma att utgå i samband med avvecklingen av hyresregleringen och övergången till ett friare hyresättningssystem. Reglerna innebar följande. Om den hyra som utgick vid hyrestidens slut understeg hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet var likvärdiga, var hyresgästen inte skyldig att godta högre höjning av hyran än som motsvarade skäligen andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelen skulle bestämmas så att lägenhetens hyra vid övergångstidens slut var anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Syftet med reglerna, som i det läge som nu uppkommit inte är behövt, var att tillförsäkra hyresgästerna en mjuk övergång till den nya hyressättningen.

Motsvarande behov kan göra sig gällande vid en kommande avveckling av hyresregleringen. Jag föreslår därför att Kungl. Maj:t får befogenhet att i samband med beslut om att hyresregleringslagen skall upphöra att gälla för viss eller vissa orter eller för visst eller vissa slag av lägenheter förordna om sådan begränsning under en övergångstid av det belopp, med vilket hyran får höjas vid förlängning av hyresavtal, att hyran vid övergångstidens slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Kungl. Maj:t bör alltså få bestämma såväl övergångstidens längd som förordnandets tillämpningsområde. Ett sådant förordnande bör kunna komma till användning även vid en slutgiltig avveckling av hyresregleringen. Bestämmelserna bör gå in som ett tredje stycke i 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Det centrala spørsmålet hur förfarandet i hyrestvister bör vara utformat kommer i viss mån i ett annat läge som följd av att hyresregleringen behålls inom en mycket betydande sektor av hyresmarknaden.

I förslagen till hyreslag och hyresnämndslag förordades sammanfattningsvis att förfarandet i hyrestvister skulle regleras på följande sätt. I varje län skall i princip finnas en hyresnämnd. Nämnden består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Nämndens primära uppgift är att medla i uppkommande hyrestvister. Dessutom skall nämnden pröva bl. a. tvister om överlåtelse av hyresrätt, upplåtelse av lägenhet i andra hand, besittningsskydd och hyressättning. Som regel kan hyrestvist dras under domstols prövning. Tvisten skall enligt huvudregeln tas upp av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Tvister om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand och i allmänhet även hyressättnings tvister prövas slutligt av underrätt. Tvister om besittningsskydd avgörs slutligt av hovrätt.

Genom att hyresregleringen behålls för en betydande del av hyresmarknaden blir belastningen på de organ som har att behandla tvister enligt den permanenta hyreslagen mindre. Det kan därför göras gällande att skälen för en särskild förprövning av hyrestvisterna hos hyresnämnder före den rena domstolsprövningen har förlorat i styrka. Vad som hitintills förekommit i detta lagstiftningsärende ger emellertid starkt stöd för att det föreslagna förfarandet är det mest lämpliga. Detta gäller även om påfrestningarna på organisationen i inledningsskedet vid tillämpningen av den nya hyreslagstiftningen inte blir så stora som beräknats i prop. 1967: 141. Att nu föra fram ett förslag till permanent förfarande i hyrestvister enligt vilket prövningen av tvisterna uteslutande skulle tillkomma domstolarna

utan att dessa tillförs företrädare för partsintressena på hyresmarknaden är knappast tänkbart. Alternativet att ge den första domstolsinstansen särskild sammansättning i hyrestvister bör av skäl som utförligt har redovisats i förslaget till ny hyreslag inte heller genomföras. Jag anser alltså att det föreslagna förfarandet i hyrestvister alltjämt är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning. Bortsett från några jämkningar av formell natur bör därför förslaget till hyreslag även såvitt avser förfarandet ha samma innehåll som det förslag prop. 1967: 141 innehöll. Motsvarande gäller förslaget till lag om hyresnämnder.

Om man behåller de kommunala hyresnämnderna för tillämpning av hyresregleringslagen skulle man med detta ställningstagande få två parallella organisationer med nämnder som har en i huvudsak likartad sammansättning. En sådan ordning är uppenbarligen föga rationell. Ur rent ekonomisk synvinkel och från personalsynpunkt är olägenheterna betydande. Mycket talar således för att en samordning sker. I själva verket underlättar vissa av de tidigare reformförslagen angående hyresregleringen en sådan samordning.

Jag har redan förordat att hyresregleringen skall avvecklas för all nyproduktion och att dessutom lägenheter som undergått omfattande ombyggnad skall kunna undantas från regleringen. Som följd härav bortfaller i fortsättningen flertalet ärenden angående fastställande av grundhyra på grundval av byggnadskostnaderna. Därmed föreligger inte längre något starkt behov av att prövningsorganen har lokal anknytning till varje kommun. De återstående ärendena angående grundhyra kommer att ofta vara av relativt enkel beskaffenhet och kan i och för sig utan någon större olägenhet läggas över på den statliga nämndorganisationen.

En mycket betydande grupp av ärenden hos de nuvarande kommunala hyresnämnderna gäller ogiltigförklaring av uppsägning och tvångsförlängning av hyresavtal, dvs. tvister om besittningsskyddet. Prövningen av dessa ärenden är likartad den prövning som de statliga hyresnämnderna kommer att utöva enligt hyreslagen i besittningsskyddstvister beträffande bostadslägenheter. Något hinder föreligger knappast att föra över även dessa uppsägningsärenden på den nya organisationen. En sådan åtgärd aktualiserar emellertid frågan om det finns skäl att ha ett besittningsskyddssystem för bostadslägenheter inom hyresregleringen vid sidan av hyreslagens motsvarande bestämmelse. Besittningsskyddet för bostadshyresgäst är enligt förslaget till hyreslag, åtminstone såvitt gäller orter med mera påtaglig bostadsbrist, likvärdigt med hyresregleringslagens besittningsskydd. I vissa avseenden är det t. o. m. överlägset. Detta gäller särskilt bostadsupplåtelser i anslutning till arbetsanställning. Härom vill jag anföra följande.

Beträffande lägenheter som upplåts i anslutning till arbetsanställning, dvs. lägenheter som hyrs genom s. k. kopplade avtal, finns f. n. ett ganska

bristfälligt besittningsskydd. Sålunda anses hyresgästen i allmänhet inte berättigad till förlängning av hyresavtalet enligt hyresregleringslagen, om anställningen har upphört. Motsvarande gäller enligt besittningsskyddslagen. När det gäller de egentliga tjänstebostadsupplåtelse, alltså bostadsupplåtelse som utgör endast ett moment i ett rent tjänstleavtal, föreligger över huvud taget inte något hyresrättsligt besittningsskydd, eftersom sådana upplåtelser faller utanför hyreslagstiftningen. Förslaget till ny hyreslag innebär att tjänstebostadsupplåtelse förs in under hyreslagen och att besittningsskyddet förstärks i väsentlig grad beträffande kopplade avtal i allmänhet. Som huvudprincip föreslås gälla att arbetstagaren/hyresgästen får samma besittningsskydd som varje annan bostadshyresgäst, om hyresförhållandet varat längre än tre år. Även i andra avseenden förbättras hans rättsställning.

Skulle besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen i stället för hyreslagens motsvarande bestämmelser gälla beträffande hyresförhållanden som alltjämt är underkastade hyresreglering, blir följden att hyresgäster med kopplade avtal inte skulle komma i åtnjutande av de nu antydda fördelarna. På bristorter där besittningsskyddet är av vital betydelse för hyresgästen skulle alltså den som fått lägenhet upplåten till sig i anslutning till arbetsanställning ha ett väsentligt sämre rättsskydd än det som i motsvarande fall skulle gälla på en ort med god tillgång på bostadslägenheter. En sådan ordning kan uppenbarligen inte accepteras. En lösning på problemet är att i hyresregleringslagen införa samma besittningsskyddsbestämmelser beträffande kopplade avtal som i förslaget till ny hyreslag. Detta skulle emellertid innebära ett högst betydande ingrepp i förstnämnda lag. Inte bara besittningsskyddsbestämmelserna skulle behöva ändras utan dessutom skulle krävas att lagens giltighetsområde utsträcktes även till de egentliga tjänstebostadsupplåtelse, vilka som nämnts nu inte omfattas av regleringen. En sådan lösning skulle också innebära att tvister, för vilka likartade besittningsskyddsregler gällde, skulle komma att avgöras av olika prövningsorgan och enligt olika förfaranderegler allteftersom tvisten rörde en lägenhet i hyresreglerad ort eller annan lägenhet. Det nu sist diskuterade alternativet synes därför knappast kunna komma i fråga.

Av vad som anförts nu framgår att det är en fördel, om hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser vinner tillämpning i fråga om bostadsupplåtelser som omfattas av hyresregleringen. Om hyresregleringslagens motsvarande bestämmelser upphävs, kommer denna lags innehåll att beträffande bostadslägenheter väsentligen vara begränsat till hyrespriskontrollen. Denna kontroll får samordnas med hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser. Lämpligen synes detta kunna ske i den formen att hyresspärren helt ersätts med priskontrollen. I sak betyder detta att hyresgästen vid förlängning av hyresavtal inte blir skyldig att godta högre hyra än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser. En övergång till hyreslagens besitt-

ningsskydd i fråga om bostadslägenheter får till följd att sådant skydd inte kommer att gälla för lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad (jfr 45 § första stycket 2 förslaget till ny hyreslag). I sin tur för detta med sig att hyresregleringen inte kan behållas för sådan lägenhet. Eftersom det i dag i princip råder avtalsfrihet för detta hyresobjekt, torde en sådan ordning kunna godtas.

Vad jag nu har anfört visar att en organisatorisk samordning bör ske i fråga om behandlingen av tvister enligt hyresregleringslagen och hyreslagen. Jag föreslår att de uppgifter som i fortsättningen skulle ha vilat på de kommunala hyresnämnderna läggs över på de statliga nämnderna och att som en konsekvens härav besittningsskyddsbestämmelserna beträffande bostadslägenheter i hyresregleringslagen upphävs. De kommunala nämnderna bör dock övergångsvis finnas kvar för att behandla sådana ärenden enligt hyresregleringslagen som är att hänföra till tiden före den nya lagstiftningens ikraftträdande. Hyresrådet bör bestå som överinstans i hyresregleringsärenden.

Med den nu föreslagna organisatoriska samordningen löses de förut berörda problemen angående kopplade avtal samt bytesrätt och vissa andra överlåtelse- och upplåtelsefall. I dessa hänseenden blir den nya hyreslagen tillämplig såväl materiellt som förfarandemässigt även beträffande lägenhetsupplåtelser på orter som omfattas av hyresregleringen.

Sammanfattningsvis vill jag om det nu framlagda förslaget anföra följande.

Hyresregleringen behålls både i fråga om bostadslägenheter och lokaler på de orter där den nu gäller. Detta innebär bl. a. att någon ändring i hyresnivån där inte kommer i fråga i annan mån än som följer av de regler, som gäller om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Det innebär vidare att det också i fortsättningen är förbjudet för hyresvärderna att ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda.

De tidigare framlagda förslagen om förstärkt besittningsskydd och legal bytesrätt för bostadshyresgäst, om förbättring av rättsskyddet för hyresgäst som hyr tjänstebostad, om vidgad rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätten och att upplåta lägenheten i andra hand och om vidgad skyldighet för hyresvärd att underhålla lägenheten genomförs för hela landet. I nu angivna hänseenden skiljer sig det nya förslaget från det tidigare endast genom att den legala bytesrätten utsträcks till att gälla även orter utan påtaglig bostadsbrist.

För att anpassa hyresregleringen till dessa nya regler genomförs vissa begränsade reformer inom hyresregleringens ram. Sålunda öppnas möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att, liksom f. n. gäller i fråga om ersättning för bränsle-, vatten- och avloppskostnader, träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten, inbegripet förbättrat underhåll. Om avtal inte kan träffas

om sådan ersättning, måste hyresvärden gå till hyresnämnden för att få ersättningen godkänd. Även om hyresgästen har åtagit sig att utge ersättning för förbättringsarbeten, har han rätt att få ersättningen prövad av hyresnämnden. Därmed skapas garantier för att missbruk inte sker av möjligheten att träffa avtal om ersättning för förbättringsarbeten.

För att förenkla den nuvarande omständliga och svåröverskådliga proceduren med generella hyreshöjningar genomförs en nollställning av hyrorna per den 31 december 1968. Den grundhyra jämte generell hyreshöjning som då utgår blir en bashyra, som — utöver vad som motiveras av förbättrat underhåll — inte kan höjas på andra grunder än som gäller nu.

Från hyresregleringen undantas lägenheter som färdigställt efter utgången av år 1968. För hyrorna i dessa lägenheter kommer i stället hyreslagens regler att gälla. Detta innebär att hyrorna inte som f. n. bestäms uteslutande med hänsyn till de faktiska produktionskostnaderna utan anpassas till det allmänna hyresläget i nyproduktionen. Framför allt genom att de allmännyttiga bostadsföretagen är prisledande på detta område och genom att vid hyresprövningen jämförelser görs med ett stort bestånd av lägenheter finns förutsättningar att kravet på rimliga hyror i det nyproducerade lägenhetsbeståndet skall bli bättre tillgodosett än f. n. I motsats till vad som nu är förhållandet kommer alltså inte produktionskostnaderna i det enskilda fallet att vara bestämmande för hyressättningen.

I konsekvens med vad som föreslås beträffande nyproduktionen öppnas möjlighet att från hyresregleringens tillämpning undanta hus som undergår omfattande ombyggnad. För att undvika oklarhet utformas detta undantag som en dispensregel. Hyresnämnden skall på begäran av hyresvärd eller hyresgäst förklara om visst ombyggnadsarbete är så omfattande att hyresregleringen inte längre skall gälla. En sådan regel skapar möjlighet för de hyresreglerande myndigheterna att främja underhåll och förbättring av det äldre fastighetsbeståndet samtidigt som kontrollen över detta fastighetsbestånd i övrigt behålls.

Från hyresregleringen undantas möblerade rum. Beträffande dessa hyresobjekt råder redan i dag i princip avtalsfrihet.

Slutligen får Kungl. Maj:t befogenhet att i samband med beslut om att hyresregleringslagen skall upphöra att gälla för viss eller vissa orter eller för visst eller vissa slag av lägenheter förordna om sådan begränsning under en övergångstid av det belopp med vilket hyran får höjas vid förlängning av hyresavtal att hyran vid övergångstidens slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Det ankommer alltså på Kungl. Maj:t att bestämma såväl övergångstidens längd som förordnandets tillämpningsområde. Denna övergångsanordning motsvarar de övergångsregler som det tidigare förslaget innehöll med den ändringen att någon övergångstid inte fixeras i lagen.

Hyresregleringslagen, som nu gäller t. o. m. den 31 december 1968, för-

längs i den sålunda föreslagna utformningen med tre år, dvs. t. o. m. den 31 december 1971.

Vad gäller förfarandet i hyresmål genomförs den tidigare föreslagna organisationen med statliga hyresnämnder. De kommunala hyresnämnderna upphör efter en övergångstid. Arbetsbelastningen på de nya hyresnämnderna beräknas bli i stort sett av samma omfattning som förutsatts vid ett genomförande av det tidigare förslaget. Hyresrådet består som besvärinstans i fråga om ärenden enligt hyresregleringslagen. Det tillkommer också hyresrådet att utfärda anvisningar för hyresnämnderna och fullgöra vissa administrativa uppgifter.

Den nya lagstiftningen träder i kraft den 1 januari 1969.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen,

2) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,

3) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

4) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,

5) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken,

6) lag om hyresnämnder.

Lagförslagen under 4) och 5) överensstämmer helt med motsvarande förslag i prop. 1967: 141 (se A s. 24) och torde kunna uteslutas här. Förslagen under 3) och 6) ansluter mycket nära till motsvarande förslag i prop. 1967: 141 (A s. 3) resp. prop. 1967: 171 (B s. 3), varför förslagen torde böra återges endast i sådana delar som ändrats. Med iakttagande av vad som sagts nu torde lagförslagen få fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga*.

Specialmotivering

Förslaget till lag angående ändring i hyresregleringslagen och om fortsatt giltighet av lagen

Hyresregleringslagen avser i princip alla hyresförhållanden. Av 1 § gällande hyreslag framgår vilka upplåtelser som är att hänföra dit. Utanför kategorin hyresförhållanden faller f. n. bl. a. upplåtelse som utgör endast ett moment i ett rent tjänsteavtal. I förslaget till ny hyreslag utvidgas denna lags tillämpningsområde genom en särskild regel i 1 § första stycket

andra punkten till att avse samtliga fall när lägenhet upplåts genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal. Någon motsvarande utvidgning av hyresregleringslagens tillämpningsområde bör inte ske. En lägenhetsupplåtelse som utgör endast ett moment i ett rent tjänsteavtal bör alltså liksom f. n. falla utanför hyresregleringen. Hyresgästens/arbetstagarens rättsställning blir ändå i väsentlig grad förstärkt genom att skilda regler i den nya hyreslagen, främst de som gäller besittningsskyddet, blir tillämpliga också på upplåtelser av detta slag.

3 §.

Enligt 3 § första stycket hyresregleringslagen får hyresvärden inte ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran jämte medgiven generell hyreshöjning. Som grundhyra anses det hyresbelopp som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Om lägenheten inte var uthyrd då, fastställer hyresnämnden grundhyra efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställs grundhyran till det belopp som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter är skäligt.

Som förut har anförts föreslår jag att basen för hyresregleringen inte längre skall vara grundhyran utan i stället det rådande hyresläget den 31 december 1968. En s. k. nollställning skall ske och den nya hyran skall benämnas bashyra. För normalfallet innebär detta att den för lägenheten gällande grundhyran jämte hittills medgiven generell hyreshöjning — innefattande såväl normal räntekompensation som i förekommande fall tilläggskompensation — kommer att utgöra bashyran. Lägenheter för vilka grundhyra inte finns fastställd men som är underkastade hyreskontroll inom ramen för den statliga bostadslånegivningen bör, som jag redan har anført, i forisättningen omfattas av hyresregleringen. I dessa fall bör som bashyra gälla den hyra som enligt vederbörande låneförmedlande organ högst får tas ut jämte, även i detta fall, den 31 december 1968 medgiven generell hyreshöjning. Det sagda torde kunna uttryckas på det sättet att som bashyra för en lägenhet anses det hyresbelopp som enligt lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968. Den avtalade hyran har sålunda inte någon betydelse när det gäller att avgöra vad som är en lägenhets bashyra.

Bashyran utgör liksom grundhyran självfallet endast en övre gräns, in till vilken hyresvärden får avtala och ta emot hyra när annat inte medgetts. Understiger den avtalade hyran lägenhetens bashyra, är hyresgästen inte skyldig att utge mer än det avtalade beloppet. Som förut nämnts får en klausul i hyresavtalet som berättigar hyresvärden att ta ut grundhyra jämte medgiven generell hyreshöjning anses innebära att hyresvärden har rätt att uppbära bashyran jämte den generella hyreshöjning som kan kom-

ma att medges efter utgången av år 1968. Detsamma gäller självfallet, om avtalet innehåller att hyresvärden får ta ut den hyra som hyresreglerande myndighet medger. Över huvud taget vill jag understryka att nollställningen är en åtgärd av enbart teknisk natur som inte påverkar rättsläget mellan hyresvärd och hyresgäst sådant detta gestaltar sig vid lagändringens ikraftträdande.

Enligt 4 § får hyresvärden träffa avtal om skäligen ersättning utöver grundhyran för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. Frågan i vad mån bashyran omfattar även ersättning för värme och varmvatten blir beroende på huruvida och i vilken utsträckning ersättning därför ingick i det hyresbelopp som enligt lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968. Som bashyra skall anses det som hyra då betecknade hyresbeloppet, även om ersättning för värme eller varmvatten helt eller delvis ingick däri.

Ibland kan lägenhetens bashyra inte bestämmas enligt förut angivna principer. Så är fallet exempelvis om lägenheten tidigare varit uthyrd mot vederlag som helt eller till viss del fullgjorts genom tjänste- eller naturaprestationer, vilka inte omräknats i pengar, men sedermera uthyrts på vanligt sätt. I sådana fall bör lägenhetens bashyra fastställas av hyresnämnden och i allmänhet bestämmas så att den motsvarar vad lägenheten skäligen bort betinga den 31 december 1968 efter då gällande hyrespriser för jämförbara lägenheter i orten. Även andra omständigheter än hyresläget i orten bör emellertid kunna beaktas. Så bör t. ex. i fråga om lägenhet, som efter den 31 december 1968 bildats genom uppdelning eller sammanslagning av dess förrinnan befintliga lägenheter, den hyra som gällde för del av lägenheten eller för det större hyresobjekt vari lägenheten ingick kunna beaktas vid fastställandet av lägenhetens bashyra. Likaså bör vid upplåtelse i andra hand av lägenhet i hus som förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag eller därmed jämställt företag — där förstahandsförhyrningen inte faller under hyresregleringen — hänsyn kunna tas till hyresläget för övriga lägenheter i huset och den hyra som gällde för förstahandsuthyrningen. I sista punkten av paragrafens första stycke har på nu anförda skäl tagits upp en bestämmelse att, när någon för lägenheten den 31 december 1968 — enligt lag eller myndighets beslut — gällande hyra inte finns, bashyran skall fastställas av hyresnämnden till belopp som med hänsyn till hyresläget vid nämnda tid för jämförbara lägenheter i orten samt övriga omständigheter är skäligt.

Om grundhyra saknas för lägenhet i hus som färdigställt senare än den 1 januari 1942 men före utgången av år 1968, bör vad som sagts nu inte äga tillämpning. För sådant fall bör 3 § första stycket i dess äldre lydelse alltså jämt gälla. En regel med detta innehåll tas upp bland övergångsbestämmelserna.

Enligt 3 § andra stycket hyresregleringslagen i gällande lydelse får hyresnämnden höja eller sänka grundhyran bl. a. om hyran för lägenheten den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter resp. om hyran i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter. Dessa regler torde numera ha så liten praktisk betydelse att de bör kunna utgå. Höjning av bashyran bör emellertid, i enlighet med vad jag förut har anfört, kunna ske, om lägenhetens värde ökats genom ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete av ej endast ringa omfattning eller om det föreligger annat skäl av därmed jämförlig betydelse. Det bör framhållas att enligt hyresregleringslagens ordalydelse ett ombyggnads- eller ändringsarbete måste ha ökat lägenhetens värde avsevärt för att grundhyran skall få höjas. I praxis har emellertid kravet härpå ställts ganska lågt och grundhyreshöjning medgivits även när värdeökningen varit tämligen ringa. Det ändrade uttryckssättet kan inte sägas innebära någon faktisk ändring i förhållande till vad som gäller nu.

I övrigt har sådana ändringar genomförts i 3 § som är en följd av att begreppet bashyra införs och att bashyran i princip får höjas även på grund av underhållsarbete. I 3 § fjärde stycket sista punkten förekommer en hänvisning till lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. i fråga om vissa avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag. Frågan om bostadsrättskontrollen övervägs f. n. inom justitiedepartementet. Med hänsyn härtill och till att hänvisningen över huvud inte kan anses nödvändig torde den nu kunna utgå ur lagen.

4 §.

Som jag redan har nämnt får hyresvärden enligt 4 § första stycket hyresregleringslagen träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. Detsamma gäller beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955. Av andra stycket följer att hyresnämnden får förordna angående grunderna för beräkning av ersättningen. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet får enligt tredje stycket meddela föreskrifter att tillämpas av nämnden vid sådant förordnande.

De nämnda fallen av möjlighet att träffa avtal om ersättning utöver fastställd hyra bör, som förut anförts, utökas med ytterligare ett fall. Hyresvärden bör få rätt att träffa avtal om skälig ersättning för vad lägenheten ökat i värde genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse, alltså sådana förhållanden som kan medföra att bashyran höjs enligt 3 § andra stycket.

Även om hyresgästen har åtagit sig att utge ersättning utöver bashyran,

bör han som jag tidigare har framhållit ha obegränsad rätt att få ersättningens skälighet prövad av hyresnämnd. På yrkande av hyresgästen bör hyresnämnden alltså ha att pröva om förbättringsarbetet är av sådan beskaffenhet att bashyran får höjas enligt 3 §. Om så bedöms vara fallet, bör nämnden ha att fastställa ny, högre bashyra. Nämndens beslut kan leda till att avtalet om ytterligare ersättning helt förlorar sin verkan eller att det jämkas. Det sistnämnda fallet inträffar när nämnden visserligen finner skäl att höja bashyran men inte till ett så högt belopp som avtalats. Regler i anslutning till vad som anförts nu har tagits upp i andra stycket första och andra punkterna.

Ett spørsmål som bör uppmärksammas i detta sammanhang är frågan om retroaktiv tillämpning av hyresnämnds beslut varigenom avtal om ersättning enligt första stycket 1 jämkas. Enligt 20 § första stycket gäller hyresnämnds beslut fr. o. m. den dag då beslutet meddelats eller den senare dag som nämnden bestämmer. I ärende som avses i 3, 4 eller 6 § kan dock beslutet göras tillämpligt på tid före beslutets dag, när det av särskild anledning anses skäligt. När det gäller prövning av avtal om ersättning på grund av förbättringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse, bör denna möjlighet att göra beslutet retroaktivt handhas med varsamhet. För hyresvärdens del innebär ett sådant beslut ofta en oförutsedd och allvarlig rubbning i de förhållanden som hyresvärden i sin fastighetsförvaltning inrättat sig efter. Ju längre tid avtalet varit gällande, desto allvarligare framstår olägenheten av ett beslut som medför skyldighet för hyresvärden att återbetala tidigare uppburna hyresbelopp. Iakttas inte återhållsamhet med förordnande om retroaktiv tillämpning av sådana beslut, blir följden också en minskad benägenhet på fastighetsägarsidan att avtala om ersättning på grund av förbättringsarbete och en ökad tillströmning till hyresnämnderna av framställningar om höjning av bashyra på grund av sådant arbete, dvs. ärenden enligt 3 § andra stycket. En sådan utveckling skulle motverka syftet med bestämmelserna i 4 § 1 och kunna komma att i hög grad tynga hyresnämndsorganisationen. Å andra sidan kan det naturligtvis inte godtas att en hyresvärd utnyttjar möjligheten att träffa avtal om ersättning för förbättringsarbete till att betinga sig en hyreshöjning som inte står i rimlig proportion till nedlagda kostnader. Att avtalet i sådant fall på grund av underlåtenhet från hyresgästens sida att begära prövning av den avtalade ersättningens skälighet kommit att gälla under en längre tid bör inte utgöra hinder för en retroaktiv tillämpning av ett jämningsbeslut.

Enligt min mening bör sålunda beslut om jämkning av ersättning på grund av förbättringsarbete endast undantagsvis ges retroaktiv verkan. I de normala fallen kan beslutet lämpligen ges giltighet fr. o. m. månaden närmast efter den då prövning av den avtalade ersättningens skälighet påkallades.

I övrigt har paragrafen ändrats endast i redaktionellt avseende.

5 §.

I 5 § hyresregleringslagen finns f. n. bestämmelser om s. k. generell hyreshöjning. Bestämmelserna syftar till att ge kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltning. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet äger medge att avtal får träffas om hyreshöjning utöver grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran. Den generella hyreshöjningen måste alltså uttryckas som ett procenttillägg på grundhyran eller del av denna. Saken kommer i ett något annat läge när möjlighet — om än en mycket begränsad sådan — införs att träffa avtal om ersättning vid sidan om bashyran i fråga om förbättringsarbete. Även sådan del av hyran som utgår på grund av giltigt avtal vid sidan av bashyran bör i förenklingens intresse kunna höjas genom beslut om generell hyreshöjning. Som jag har framhållit tidigare är det också angeläget att söka förenkla systemet med generell hyreshöjning. På grund av vad jag har sagt nu bör i det nya läget större frihet ges åt Kungl. Maj:t eller hyresrådet när det gäller utformningen av det generella tillägget. I lagen bör därför inte anges vilket hyresbelopp som skall få utgöra grundval för generell hyreshöjning. Ej heller bör det vara oundgängligen nödvändigt att utforma tillägget som ett procenttillägg. Jag föreslår att det i fortsättningen skall kunna medges, att avtal träffas om hyreshöjning utöver den enligt hyresregleringslagen medgivna hyran för tid och enligt grunder som anges i Kungl. Maj:ts eller hyresrådets beslut.

6 §.

Paragrafen har getts oförändrat innehåll så när som på att ordet grundhyra ersatts med ordet bashyra. Som följer av 26 § kommer paragrafen i fortsättningen inte att gälla lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

7—8 a §.

Hyresregleringslagens besittningsskydd föreslås i fortsättningen bara gälla annan lägenhet än sådan som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad, dvs. lokal i den mening ordet har i förslaget till ny hyreslag.

F. n. innehåller 7 § bestämmelser om besittningsskyddet för hyresavtal som måste uppsägas, medan 8 § reglerar besittningsskyddet i fråga om avtal som slutits på bestämd tid utan förbehåll om uppsägning. Enligt hyreslagsförslaget föreligger uppsägningsskyldighet även för det senare slaget av hyresavtal, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd (3 § första stycket i förslaget). Eftersom något behov av besittningsskydd inte torde föreligga i fråga om hyresavtal som sluts på bestämd tid med så kort varaktighet som högst nio månader, torde 8 § böra upphöra att gälla.

Av främst praktiska skäl bör besittningsskyddsproceduren i ärenden angående lokaler vara densamma som den vilken skall gälla enligt förslaget till hyreslag vid tvist om förlängning av hyresavtal angående bostadslägenhet. I 7 och 8 a §§ har därför tagits upp bestämmelser som i sak har samma innehåll som 49 § förslaget till hyreslag. Hyresvärden bör alltså vara skyldig att lämna s. k. avflyttningsmeddelande och hyresgästen resp. den som vägras att överta lägenheten bör ges en frist av tre veckor inom vilken framställning måste göras till hyresnämnden.

Bestämmelserna i 8 a § andra och tredje styckena har fått utgå.

13 §.

I denna paragraf anges att ärenden enligt hyresregleringslagen prövas av hyresnämnd som avses i hyreslagen.

17 §.

De kommunala hyresnämnderna står under tillsyn av hyresrådet. Rådets tillsyn bör avse även de nya nämnderna efter övergången till den nya ordningen för prövning av hyrestvister. Tillsynen med stöd av denna paragraf bör dock vara begränsad till handläggningen av ärenden enligt hyresregleringslagen. Detta har föranlett ett tillägg till paragrafen.

18 §.

Förfarandet inför de statliga hyresnämnderna i ärenden enligt hyresregleringslagen torde i huvudsak böra följa de regler som enligt lagen om hyresnämnder gäller för dessa nämnder. I paragrafen har de lagrum angetts som skall äga tillämpning i hyresregleringsärenden. I den mån lagen om hyresnämnder innehåller olika regler för skilda typer av ärenden bör de regler som gäller tvist som avses i 1 § 2 nämnda lag äga tillämpning på ärenden enligt hyresregleringslagen.

20 §.

Enligt 20 § andra stycket skall besvär mot hyresnämnds beslut anföras inom 20 dagar från den dag då klaganden erhöll del av beslutet. För att få överensstämmelse med motsvarande bestämmelser i hyreslagen när det gäller klander mot hyresnämnds beslut har i stället angetts att besvären får anföras inom tre veckor från den parten erhöll del av beslutet. Vad som sagts nu gäller självfallet endast beslut som meddelas efter den 31 december 1968.

26 §.

I hyresregleringslagens nuvarande lydelse innehåller denna paragraf undantag från hyresregleringen för vissa lägenhetskategorier. I några fall gäller undantaget lagen i dess helhet. Hit hör upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst och bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionärörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd. I andra fall gäller

undantaget bara bestämmelserna i 2—6 §§ och alltså inte besittningsskyddsbestämmelserna. Detta senare undantag gäller dels lägenheter i vissa hus för vilka utgått statligt lån av närmare angiven beskaffenhet, dels upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer, dels statlig myndighets upplåtelse av bostadslägenhet.

Undantaget för de statligt belånade husen bör nu falla bort och andra undantag bör gälla lagen i dess helhet, eftersom besittningsskyddsbestämmelserna i denna lag skall upphöra beträffande bostadslägenheter. Vissa ytterligare undantag bör vidare tas upp i denna paragraf. Det har syntts lämpligt att ta upp de skilda undantagen i en uppräknings punktvis.

Först tas upp det redan förut behandlade undantaget som avser lägenhet i hus eller del av hus som färdigställt efter den 31 december 1968. Avgörande för undantagets tillämplighet är när huset eller husdelen i sin helhet är färdigt för inflyttning. Har inflyttning skett i någon eller några lägenheter före den 31 december 1968 men övriga lägenheter då inte varit färdigställda för inflyttning är lagen alltså inte tillämplig. Det har inte någon betydelse, när hyresavtalen ingås.

Som en andra punkt tas upp ett undantag som gäller möblerade rum. Undantaget har fått samma innehåll som motsvarande undantag från besittningsskyddsbestämmelserna i förslaget till hyreslag (jfr 45 § första stycket 2). De undantag från nämnda bestämmelser, som avser korttidsavtal och fall av överenskommelse om undantag från besittningsskyddet, har inte fått någon motsvarighet i hyresregleringslagen.

Undantag görs vidare i punkt 3 för upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst och bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatörrelse, för vilken fordras myndighets tillstånd.

I punkt 4 tas upp regler om de allmännyttiga bostadsföretagens och därmed jämställda företags upplåtelser och i punkt 5 statlig myndighets upplåtelse av bostadslägenhet.

I andra stycket behandlas den förut redovisade frågan om undantag från hyresregleringen beträffande hus som undergår omfattande ombyggnad. För att hyresnämnd skall få förordna om hyresregleringens upphörande på grund av ombyggnadsarbete krävs att arbetet avslutats efter den 31 december 1968. Frågan kan väckas av såväl hyresvärd som hyresgäst. En hyresgäst kan i vissa fall tänkas ha intresse av att hyreslagens hyressättningsregler blir tillämpliga i stället för hyresregleringslagens, nämligen om kostnaderna för ombyggnadsarbetet blir så höga att den enligt sistnämnda lag medgivna hyran ligger över vad hyresvärden kan fordra vid en tillämpning av hyreslagens bestämmelser. Rätten att få huset undantaget från hyresregleringen bör inte längre föreligga, när frågan om höjning av bashyran på grund av arbetet slutligt avgjorts. Rätten bör gå förlorad så snart ny bashyra fastställts för någon lägenhet i huset. Har förordnande getts om

att hyresregleringen skall upphöra, blir övergångslagen tillämplig på hyresavtal som löper vid tiden för förordnandet. Detta innebär bl. a. att avtalet enligt 2 § första stycket nämnda lag under återstoden av hyresperioden skall anses uppta den hyra som skolat utgå när hyresregleringen upphörde.

Frågan huruvida lägenhet omfattas av hyresregleringen med hänsyn till att omfattande ombyggnadsarbete utförts kan inte komma under bedömande på annat sätt än i den ordning som angetts i andra stycket.

Övergångsbestämmelser till hyresregleringslagen

Hyresregleringslagen gäller f. n. t. o. m. den 31 december 1968. Som jag redan har nämnt bör lagen förlängas i tre år eller till utgången av år 1971. Bestämmelsen om förlängningen bör träda i kraft den 1 juli 1968. Liksom vid föregående förlängningstillfällen torde vissa övergångsregler böra fogas till denna bestämmelse. Dessa regler har tagits upp under 2.

Som förut har angetts bör hyresregleringslagen i den ändrade lydelsen träda i kraft den 1 januari 1969. En viktig fråga är vilka övergångsregler som bör gälla vid ikraftträdandet.

Främst av praktiska skäl bör sådana ärenden som anhängiggjorts hos kommunal hyresnämnd före den 1 januari 1969 handläggas och avgöras enligt hyresregleringslagen i den äldre lydelsen. En regel med detta innehåll har tagits upp under 3. Regeln tar sikte på alla ärenden enligt hyresregleringslagen. Undantagsvis kan inträffa att beslut om fastställelse eller ändring av hyra enligt 3 § kan komma att avse enbart tid efter utgången av år 1968, fastän ärendet anhängiggjorts dessförinnan. I sådant fall skall självfallet bashyra fastställas för lägenheten. En förutsättning är att beslutet meddelas efter den nya lagstiftningens ikraftträdande.

I fråga om besittningsskyddet innebär förslaget till ändrad lydelse av lagen, såvitt nu är i fråga, ändringar i vissa betydelsefulla hänseenden. Beträffande vissa lägenheter, nämligen lägenheter som är avsedda att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad, föreslås hyresregleringslagens besittningsskydd bli ersatt av direkt besittningsskydd enligt förslaget till hyreslag. Materiellt sett innebär detta inte någon egentlig ändring. Övergången till ny lag innebär väsentligen bara att tvister om förlängning av hyresavtal beträffande sådana lägenheter skall handläggas av statlig hyresnämnd i stället för kommunal nämnd samt att själva besittningsskyddsproceduren blir en annan. När det gäller lokaler, behålls hyresregleringslagens besittningsskydd men besittningsskyddsproceduren blir en annan.

I viss begränsad utsträckning kommer att inträffa att lägenheter som tidigare har varit underkastade hyresregleringslagens besittningsskyddsbestämmelser inte kommer att omfattas av något besittningsskydd. Detta gäller lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad samt vissa korttidsupplåtelser.

Vid utformningen av övergångsbestämmelserna bör eftersträvas att i största utsträckning söka hindra att rättsförluster uppkommer för den enskilde som följd av okunnighet om bestämmelsernas innehåll samt att söka uppnå en ordning enligt vilken parterna ges tillräckligt rådrum att anpassa sig till det ändrade rättsläge som uppkommer genom den nya lagstiftningen. Från dessa utgångspunkter är det enligt min mening lämpligast att grunda övergångsbestämmelserna på den principen att, om sådan åtgärd som enligt hyresregleringslagen utgör utgångspunkten för besittningsskyddsproceduren företas före den 1 januari 1969, besittningsskyddsfrågan handläggs och avgörs enligt hyresregleringslagen i den äldre lydelsen. Om sålunda hyresvärden har sagt upp ett hyresavtal före den 1 januari 1969 och dessutom, ifall han vid uppsägningen inte tydligt meddelat att han inte önskar låta hyresgästen bo kvar, lämnat denne sådant meddelande före samma dag, bör sålunda hyresgästen ha att vända sig till den kommunala hyresnämnden och hans anspråk på förlängning av hyresavtalet bör prövas som ett uppsägningsärende enligt 7 § hyresregleringslagen. Motsvarande bör gälla beträffande ärenden enligt 8 och 8 a §§. Avgörande för tillämpligheten av äldre lag bör i dessa fall bli, om hyresvärden före den 1 januari 1969 delgett hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av hyresavtal (8 §) eller före samma dag i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra (8 a §). Om dagen för ikraftträdandet av den nya lagstiftningen passeras utan att sådan åtgärd som nu har angetts blivit vidtagen, bör den nya lagstiftningen vara tillämplig. Har hyresvärden exempelvis uppsagt ett hyresavtal angående bostadslägenhet före den 1 januari 1969 men inte före årsskiftet tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen bo kvar, bör uppsägningen behålla sin giltighet. Hyresvärden bör emellertid vara skyldig att med tillämpning av den nya hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser tillställa hyresgästen sådant meddelande som avses i 49 § hyreslagsförslaget.

Den föreslagna övergångsanordningen leder till att de kommunala hyresnämnderna får ta emot vissa uppsägningsärenden även efter den 31 december 1968. Den sista dag ett sådant ärende kan hänskjutas till kommunal hyresnämnd blir normalt den 14 januari 1969.

De nu behandlade bestämmelserna angående handläggningen och prövningen övergångsvis av ärenden angående uppsägning m. m. har tagits upp under 4 och fått formen av tilläggsregler till regeln under 3, vilka blir tillämpliga när ärendet inte anhängiggjorts före den 1 januari 1969.

Under 5 tas som en första punkt upp den förut behandlade regeln om tillämpning övergångsvis av 3 § första stycket i dess äldre lydelse i fråga om hus som färdigställt senare än den 1 januari 1942 men före utgången av år 1968. Ett efter utgången av år 1968 givet beslut om ändring av lägenhets hyra enligt 3 § andra stycket kan komma att avse tid före utgången av år 1968. I sådant fall torde lagrummets äldre lydelse böra gälla. Detta

innebär att grundhyra fastställs för lägenheten. Bashyran kan sedan framräknas genom att till grundhyran läggs den vid utgången av år 1968 för lägenheten gällande generella hyreshöjningen. En regel härom har tagits upp som en andra punkt under 5.

Bestämmelserna i 3 och 4 §§ om underhållsarbete bör inte äga tillämpning, om arbetet avslutats före den 1 januari 1969. En regel härom har tagits upp under 6.

De föreslagna övergångsbestämmelserna innebär att de kommunala hyresnämnderna kommer att bestå under en övergångstid efter den 1 januari 1969 så länge anhängiggjorda ärenden ej avgjorts. I vissa fall kan det emellertid vara motiverat med en snabbare avveckling av verksamheten. En regel bör därför införas som ger Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet rätt att meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter den 31 december 1968 av ärenden, vilka enligt 3 eller 4 skall handläggas enligt hyresregleringslagen i den äldre lydelsen. Regeln har tagits upp under 7. Med stöd härav kan Kungl. Maj:t eller hyresrådet förordna att viss eller vissa kommunala hyresnämnder vid tidpunkt som anges i förordnandet skall överlämna ännu ej avgjorda ärenden till vederbörande statliga hyresnämnd för fortsatt handläggning. Ett sådant förordnande inverkar självfallet inte på frågan vilka materiella bestämmelser som skall tillämpas av hyresnämnden. Däremot skall givetvis de nya reglerna om förfarandet i hyresregleringsärenden tillämpas.

I den mån kommunal hyresnämnd består efter den 1 januari 1969 äger självfallet bestämmelserna i hyresregleringslagen i dess nuvarande lydelse allttjämt tillämpning i fråga om sådan nämnd. Någon särskild regel härom torde inte vara behövlig.

Förslaget till lag om ändring i lagen med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Förslaget innebär att ett nytt stycke fogas till 2 § av innehåll att Kungl. Maj:t vid beslut om avveckling av hyresregleringen för viss eller vissa orter eller visst eller vissa slag av lägenheter får förordna om begränsning av den hyreshöjning som kan bli följden av avvecklingen. Bestämmelsernas närmare innehåll har behandlats i den allmänna motiveringen.

Förslaget till ändring i nyttjanderättslagen

Som framgått av vad jag tidigare har anfört bygger förslaget med något enstaka undantag på det förslag angående ny hyreslag som lades fram i prop. 1967:141. Jag inskränker mig i det följande till att redogöra för avvikelserna från den nämnda propositionen och hänvisar i övrigt till bilag A.

1 KAP.

3 §.

1 kap. 3 § NJL innehåller bestämmelser bl. a. om nyttjanderättens bestånd vid överlåtelse av fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits och vid återköp av fastighet enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom. I paragrafen finns även hänvisningar till de särskilda regler i dessa hänseenden som gäller beträffande arrende och hyra. I prop. 1968:19 angående bostadsarrende m. m. föreslås att de tidigare hänvisningarna till 2 kap. 28 § och 3 kap. 28 § i stället skall gälla 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 28 §. I den lydelse av 3 kap. NJL som nu föreslås motsvaras den sistnämnda paragrafen av 3 kap. 29 §. Paragrafen har getts den ändrade lydelse som föranleds härav.

3 KAP.

35 §.

I denna paragraf regleras bostadshyresgästs rätt att överlåta hyresrätten i syfte att få ett lägenhetsbyte till stånd. I prop. 1967:141 var bestämmelsernas tillämpningsområde begränsat till de orter för vilka Kungl. Maj:t förordnat att prövning av förstagångshyra kunde äga rum.

I motioner vid 1967 års höstriksdag (I: 882 och II: 1092 samt I: 886 och II: 1102) yrkades att bytesrätten skulle utsträckas att avse hela landet. Även tredje lagutskottet förordade i sitt utlåtande (3 LU 1967:58) en bytesrätt utan inskränkning beträffande tillämpningsområdet. I rådande läge på arbetsmarknaden med omfattande rörlighet hos arbetskraften måste det enligt utskottets mening anses föreligga ett starkt behov av att lägenhetsbyten kan ske i större utsträckning än inom och mellan bristorter. Behovet av att kunna utnyttja lägenhet för byte till sådan ort ansåg utskottet särskilt framträdande. En hyresgäst, som var bosatt på en ort med balanserad hyresmarknad men som på grund av exempelvis ändrade anställningsförhållanden måste flytta till en bristort, kunde sålunda komma i en brydsam situation, om han på grund av bostadsbristen skulle vara hänvisad att ordna sin bostadsfråga genom byte och hyresvärden motsatte sig att sådant skedde. Hyresgästen kunde då tvingas avstå från en förmånlig anställning på bristorten eller, om han hade familj, nödgas lämna denna kvar i den gamla lägenheten. I motioner vid årets riksdag (I: 281 och II: 354) har ånyo framförts krav på införande av lagstadgad bytesrätt utan inskränkning beträffande det geografiska tillämpningsområdet.

Med hänsyn till den uppfattning som sålunda har kommit till uttryck anser jag mig böra föreslå att bestämmelserna om bytesrätt utsträcks att

gälla även på andra orter än bristorterna. Förslaget har utformats i enlighet härmed.

72 §.

Det synes lämpligt att ett hyresmål, som efter klander är anhängigt vid domstol, kan återförvisas till hyresnämnden för förnyad behandling, när omständigheterna ger anledning till det, exempelvis när viss tvistefråga inte blivit prövad av nämnden med hänsyn till utgången i nämnden i annan del av målet. Domstol som har att handlägga hyrestvist som det ankommer på hyresnämnd att pröva bör därför ha möjlighet att förordna att tvisten — i sin helhet eller i viss del — skall återupptas av hyresnämnden. En bestämmelse av detta innehåll togs upp i 4 § sista stycket förslaget till lag om hyresnämnder. Lagrådet framhöll emellertid att bestämmelsen inte borde ha sin plats i nämnda lag utan tas upp i nära anslutning till de bestämmelser i hyreslagen, som reglerar frågan om klandertalan mot hyresnämnds beslut. Det finns otvivelaktigt starka skäl för denna uppfattning. Jag har därför tagit upp bestämmelsen som ett andra stycke i denna paragraf.

Övergångsbestämmelser till hyreslagen

1. Enligt prop. 1967: 141 skulle lagen om medling i hyrestvister upphöra att gälla genom den nya hyreslagen. Som närmare anges under 3 föreslås nu en viss modifikation härav. Av nämnda punkt följer att medlingsnämnd kan ha att företa medling i tvist om nytt hyresavtal enligt besittningsskyddslagen. Detta förhållande har fått komma till uttryck genom att under 1 anges att upphävandet av lagen om medling i hyrestvister gäller med den begränsning som följer av 3.

Bestämmelserna i 56—60 §§ om lokalhyresgästs rätt till ersättning vid obefogad uppsägning skall enligt förslaget inte gälla om hyresregleringslagens besittningsskydd är tillämpligt för hyresförhållandet. Upphör besittningsskyddet att gälla på grund av förordnande av Kungl. Maj:t, bör Kungl. Maj:t ha att meddela de närmare föreskrifter som behövs för att nämnda bestämmelser skall kunna vinna tillämpning. Regler med detta innehåll har tagits upp som ett andra stycke under 1.

3. Enligt övergångsbestämmelserna i det till lagrådet remitterade förslaget till ny hyreslag skulle den nya lagen i princip inte äga tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande men som helt eller delvis omfattar tid efter ikraftträdandet. Skilda undantag gjordes från denna princip. Sålunda föreslogs att den nya lagens besittningsskydd skulle vara tillämpligt även på äldre avtal. Detsamma skulle gälla bl. a. uppsägningsbestämmelserna i 3, 4 och 8 §§. Det förutsågs att vissa problem skulle komma att uppstå i samband med övergången från äldre till ny lag. Kungl.

Maj:t ansågs därför böra få meddela de föreskrifter som fordrades med anledning därav.

Lagrådet uttalade att skälen för att i detta hänseende ge den nya lagen retroaktiv tillämpning var godtagbara men vände sig mot förslaget att det skulle ankomma på Kungl. Maj:t att meddela närmare bestämmelser angående övergången. Lagrådet påpekade att de behövliga reglerna var av civillags karaktär och att de rätteligen borde ges i sådan lags form. I det läge frågan kommit och då räckvidden av de med delegationen avsedda bestämmelserna fick anses begränsad, ansåg lagrådet dock att den föreslagna ordningen syntes kunna passera.

Som förut har anförts innebär det föreliggande förslaget till ny hyreslagstiftning att hyresregleringen visserligen behålls i det befintliga lägenhetsbeståndet men att hyresregleringslagens besittningsskyddsbestämmelser ersätts med den nya hyreslagen i fråga om bostadslägenheter. Första stycket under 3 innebär att besittningsskyddsbestämmelserna i den nya lagen blir tillämpliga också på äldre avtal som omfattas av hyresregleringen. I den situation som nu uppstått bör med anledning av vad lagrådet anförte förslagets övergångsbestämmelser kompletteras med de regler som behövs för övergången till den nya lagens besittningsskyddsbestämmelser.

Övergångsbestämmelserna till lagen angående ändring i hyresregleringslagen innebär att tvist om förlängning av hyresavtal skall handläggas och avgöras enligt hyresregleringslagen i den äldre lydelsen, om tvisten anhängiggjorts hos kommunala hyresnämnden före den 1 januari 1969 eller åtgärd som bildar utgångspunkt för besittningsskyddsproceduren enligt hyresregleringslagen företagits före nämnda dag. I de fall, då i enlighet med det sagda besittningsskyddsbestämmelserna i hyresregleringslagen (7—8 a §§) behåller sin giltighet i den äldre lydelsen efter den 1 januari 1969, bör den nya hyreslagens motsvarande bestämmelser inte få gälla. Till första stycket under 3 har därför fogats ett andra stycke av innehåll att, om 7—8 a § hyresregleringslagen i den lydelse som gällde före den 1 januari 1969 är tillämplig på ett hyresavtal även efter den 1 januari 1969, första stycket inte gäller i fråga om avtalet.

Motsvarande övergångsanordning bör gälla beträffande äldre hyresavtal på vilket besittningsskyddslagen är tillämplig. Om den som påkallar nytt hyresavtal mottagit sådant meddelande som avses i 4 § nämnda lag före den 1 januari 1969, bör alltså tvisten handläggas och avgöras enligt äldre lag. Detsamma bör gälla om den som påkallar nytt hyresavtal, utan att sådant meddelande mottagits, före den 1 januari 1969 antingen hänskjutit tvist om rätt till nytt hyresavtal till medlingsnämnd eller väckt talan i tvisten vid domstol. Första stycket under 3 bör ej gälla i fråga om hyresavtal på vilket äldre lag sålunda alltjämt äger tillämpning. Vissa lägenheter är undantagna från besittningsskyddslagens tillämpningsområde enligt 10 § samma lag. Första stycket bör ej heller gälla beträffande hyresavtal om så-

dan lägenhet, därest avtalet uppsagts före den 1 januari 1969. Regler av nu antytt innehåll har tagits upp som ett tredje stycke under 3.

Av första stycket under 3 framgår att hyresförslagets ändrade bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt om sättet för uppsägning föreslås äga tillämpning även på äldre avtal. En förutsättning bör dock vara att uppsägningen sker efter den nya lagens ikraftträdande. Har hyresavtal uppsagts före den 1 januari 1969, bör äldre lags bestämmelser gälla i de nämnda hänseendena. En regel härom har tagits upp i fjärde stycket första punkten.

Bestämmelserna om uppsägningstid i den nya lagen kan för vissa fall innebära att hyresavtal, som slutits på bestämd tid, måste uppsägas tidigare enligt den nya lagen än enligt äldre lag för att upphöra vid hyrestidens utgång. Detta förhållande skulle i vissa lägen kunna vara obilligt för hyresvärden eller hyresgästen. Jag föreslår därför för nu behandlade fall det undantaget från första stycket att äldre lags bestämmelser om uppsägningstid skall gälla även efter den nya lagens ikraftträdande, om uppsägning sker senast den 31 januari 1969. Undantaget har placerats som en andra punkt i fjärde stycket. Beträffande äldre tidsbestämda avtal utan uppsägningsskyldighet kan komplikationer uppstå, om uppsägningsskyldighet kommer att gälla enligt den nya lagen. Infaller den tidpunkt då sådant avtal senast kan uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång före den 1 februari 1969, bör en uppsägning som sker före nämnda dag alltid anses ha ägt rum i rätt tid. En regel med detta innehåll har tagits upp som en sista punkt i fjärde stycket.

I prop. 1967: 141 gjordes inte bestämmelserna i 55 § om prövning av förstagångshyra tillämpliga på äldre avtal. Skälet var att i de fall när förstagångsprövning skulle kunna få aktualitet hyresavtalet som regel omfattats av hyresregleringen, varför något behov av att få hyran prövad enligt den nya lagens bestämmelser inte ansågs föreligga. För visst fall torde dock förstagångsprövningen kunna vara av värde. Ett hyresavtal är i förvarande avseende att anse som ett äldre avtal, om avtalet slutits före den nya lagens ikraftträdande även om hyrestiden börjar löpa först senare. Är lägenheten sådan att den i fortsättningen inte kommer att omfattas av hyresregleringen, exempelvis därför att lägenheten finns i ett hus som färdigställts efter den 31 december 1968, bör bestämmelserna om förstagångsprövning vara tillämpliga. I uppräknningen i första stycket av lagrum som skall vara tillämpliga på äldre avtal har därför även 55 § tagits med.

8. I prop. 1967: 141 innehöll detta moment vissa övergångsregler angående hyressättningen. Reglerna, som byggde på att hyresregleringen skulle upphöra, bör i den situation som nu föreligger utgå ur förslaget. I stället har under 8 tagits upp bestämmelser om tillämpningen av hyresregleringslagens hyressättningsnormer vid fråga om förlängning av hyresavtal beträffande bostadslägenhet för vilken hyresregleringen gäller.

Enligt 48 § förslaget till ny hyreslag är hyresgästen vid förlängning skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Därutöver finns vissa regler om vad som är att anse som skälig hyra. Beträffande hyresavtal om bostadslägenhet för vilket hyresregleringslagen gäller måste den högsta hyra som hyresgästen skall vara skyldig att godta bestämmas på annat sätt. Maximihyran skall motsvara bashyran jämte medgiven generell hyreshöjning. Därutöver skall hyresgästen vara skyldig att under den fortsatta avtalstiden utge sådan ytterligare ersättning om vilken överenskommelse kan ha träffats enligt 4 § hyresregleringslagen. Vid fastställelse av villkoren för den fortsatta förhyrningen har nämnden eller domstolen endast att utgå från den bashyra som gäller enligt 3 § första stycket hyresregleringslagen samt det eller de tillägg till bashyran som kan komma i fråga enligt 4 och 5 §§ samma lag. Önskar hyresvärden få bashyran höjd på grund av förbättringsarbete med stöd av 3 § andra stycket i fall när överenskommelse med hyresgästen inte kunnat uppnås, får yrkandet handläggas i den för hyresregleringsärenden gällande ordningen. Motsvarande gäller när hyresgästen begär att ersättning, om vilken avtal träffats enligt 4 §, skall prövas enligt 3 § andra stycket eller att bashyran skall nedsättas därför att lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. I fall där någon gällande bashyra inte finns fastställd för lägenheten får det ankomma på hyresnämnden att ta upp frågan om fastställelse av bashyra som ett särskilt hyresregleringsärende. Besittnings-skyddsärendet får förklaras vilande till dess hyresregleringsärendet avgjorts.

Hyresgästen torde böra anses skyldig att godta en klausul, som ger hyresvärden rätt att ta ut den generella hyreshöjning som kan komma att medges, i fall då sådan klausul inte finns i avtalet.

Vad som sagts nu om förlängning av hyresavtal angående bostadslägenhet synes böra gälla även vid fastställelse av hyra när hyresgästen bott kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och någon förlängning av avtalet inte kommer till stånd.

Bestämmelserna i 3 kap. 55 och 65 §§ bör inte äga tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om hyresregleringslagen gäller för avtalet.

Förslaget till lag om hyresnämnder

4 §.

Bestämmelsen i 4 § tredje stycket i det i prop. 1967:171 framlagda förslaget till lag om hyresnämnder (se bihang B) att hyrestvist, som det ankommer på hyresnämnd att pröva och som efter klander är anhängig vid domstol, får av domstolen återförvisas till nämnden har som nyss anförts fått utgå och i stället tagits upp som ett andra stycke i 72 § i förslaget till ny hyreslag.

Departementschefens hemställan

I enlighet med vad jag nu har anfört föreligger förslag till

- 1) *lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen,*
- 2) *lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,*
- 3) *lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,*
- 4) *lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,*
- 5) *lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken,*
- 6) *lag om hyresnämnder.*

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslagen, i den utsträckning dessa har återgivits i bilaga till detta protokoll, inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bilaga

1) Förslag

till

Lag

**angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering
m. m. och om fortsatt giltighet av lagen**

Härigenom förordnas, *dels* att 8, 14—16, 19, 25 och 28—30 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall upphöra att gälla, *dels* att 3—7, 8 a, 13, 17, 18, 20 och 26 §§ lagen¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att lagen, som enligt lag den 15 december 1967 (nr 886) gäller till och med den 31 december 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1971.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna *grundhyran*, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom *grundhyra* anses det hyresbelopp, som *lägenheten betingade den 1 januari 1942*. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställs *grundhyran* av den i 13 § omförmälda hyresnämnden *efter hyresläget vid nämnda tid*. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställdts senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden *grundhyran* till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställ-

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna *bashyran*, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom *bashyra* anses det hyresbelopp, som *enligt lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968*. Finnes ej sådan hyra, fastställs *bashyran* av den i 13 § omförmälda hyresnämnden till det belopp som med hänsyn till hyresläget vid nämnda tid för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Har lägenhetens värde ökats genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja *bashyran* till det belopp,

¹ Senaste lydelse av 3 och 4 §§ se 1963:163, av 6—8 §§ se 1943:112, av 8 a § se 1956:303, av 14 § se 1943:112, av 14 a § se 1950:130, av 15 § se 1945:759, av 18 och 19 §§ se 1943:112, av 20 § se 1947:142 samt av 26 § se 1961:213.

(Nuvarande lydelse)

ning av hyresvärden höja *grundhyran* till det belopp, som därav föranledes. Har ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må *grundhyran* i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. *Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, eller* har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyresökande nedsätta *grundhyran* till skäligt belopp.

Höjning av *grundhyran* medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes *grundhyran*, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse. *Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.*

4 §.

Utöver *grundhyran* må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i *grundhyran*, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. *Vad nu sagts skall ock gälla beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.*

Hyresnämnden äger, utan hinder av att andra grunder avtalats för be-

(Föreslagen lydelse)

som därav föranledes. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må *bashyran* i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. Har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyresökande nedsätta *bashyran* till skäligt belopp.

Höjning av *bashyran* medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes *bashyran*, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse.

Utöver *bashyran* må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för

1. *vad lägenheten ökat i värde genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse,*

2. *lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i bashyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden,*

(Nuvarande lydelse)

räkning av ersättning som i första stycket sägs, förordna, att de grunder, som finnas skäligen, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

(Föreslagen lydelse)

3. sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.

Har hyresgästen åtagit sig att utgiva ersättning som avses i första stycket, skall hyresnämnden pröva ersättningen, om hyresgästen begär det. Om åtagandet gäller ersättning som avses i första stycket 1, äger 3 § andra stycket motsvarande tillämpning vid prövningen. I fråga om ersättning, som avses i första stycket 2 eller 3, äger hyresnämnden förordna, att de grunder, som finnas skäligen, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, — — — — — stycket sägs.

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid, som *angives* i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver *grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran.*

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

6 §.

Är lägenhet — — — — — motsvarande tillämpning.

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens *grundhyra* gälla

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid *och enligt grunder som angivas* i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver *den enligt 3 och 4 §§ tillåtna hyran.*

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens *bashyra* gälla det

(Nuvarande lydelse)

det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Skall hyresförhållande *beträffande* lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

(Föreslagen lydelse)

belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal *angående annan lägenhet än sådan som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad*, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Föreligger tvist om fortsatt förhyrning enligt första stycket, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet göra framställning som avses i första stycket. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 3 kap. 8 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

8 a §.

Har annan lägenhet än sådan som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del nyttjas till bostad förhyrts av två eller flera gemensamt och vägrar hyresvärden, om hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga lägenhet, som av andra maken är förhyrd till bostad, och bor den förre själv i lägenheten, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad, äktenskapsskillnad eller andra makens död tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga — — — — — motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmäles i första eller andra stycket skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärdens i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

Föreligger tvist om övertagande av lägenhet enligt första stycket, äger 7 § andra stycket motsvarande tillämpning. Vad som där sägs om hyresgäst gäller därvid den som vägras övertaga lägenheten.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Ärende enligt denna lag prövas av hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

17 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd, såvitt gäller handläggningen av ärenden enligt denna lag.

18 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Där genom särskild författning eller beslut av statens byggnadslånebyrå bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitad ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet. Nämnden äger för dylikt ändamål förelägga vite.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 1 § andra stycket, 2 § andra stycket samt 5—7, 9, 10, 13—16, 18, 19 och 21 §§ lagen den

1968 (nr) om hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 1 § 2 sistnämnda lag gäller därvid ärendet enligt denna lag.

20 §.

Hyresnämndens beslut — — — — — nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet.

Nämndens beslut — — — — — beträffande lägenheten.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd.

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Konungen bestämmer, eller på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Denna lag gäller ej

1. lägenhet i hus eller del av hus som färdigställts efter utgången av år 1968,

2. lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad,

3. upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst eller bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd,

4. upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Konungen bestämmer,

5. statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968, skall hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att denna lag skall upphöra att gälla för huset eller husdelen. Sådant framställning får icke upptagas till prövning sedan fråga om hyreshöjning på grund av arbetet slutligt avgjorts i den ordning som anges i 3 § andra stycket.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, om icke annat följer av vad som sägs nedan.

2. Bestämmelsen om fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m. träder i kraft den 1 juli 1968.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1968 uppsagt hyresavtal till upphörande efter utgången av år 1968, får framställning som avses i 7 § i dess äldre lydelse göras senast den 15 juli 1968 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 juli 1968 lämnat meddelande som avses i 8 a § femte stycket i dess äldre lydelse om att hyresförhållande skall upphöra efter utgången av år 1968, får framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 juli 1968.

3. Ärende som före utgången av år 1968 anhängiggjorts hos hyresnämnd

som avses i 13 § i dess äldre lydelse skall handläggas och avgöras enligt äldre lag.

4. Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal före utgången av år 1968 samt, om han icke redan vid uppsägningen tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, lämnat denne sådant meddelande före utgången av året, skall ärende angående uppsägningen handläggas och avgöras enligt äldre lag, även om ärendet ej anhängiggjorts före utgången av samma år. Motsvarande gäller i fall som avses i 8 §, om hyresvärden före utgången av år 1968 delgivit hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av hyresavtalet, och i fall som avses i 8 a § första eller andra stycket i den äldre lydelsen, om hyresvärden före utgången av året i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden att hyresförhållandet skall upphöra.

5. Bestämmelserna i 3 § första stycket i dess äldre lydelse äger alltjämt tillämpning vid fastställelse av hyra för lägenhet i hus som färdigställt senare än den 1 januari 1942 men före utgången av år 1968. När hyresnämnd ändrar lägenhets hyra, äger 3 § andra stycket i dess äldre lydelse alltjämt tillämpning, om beslutet avser tid före utgången av år 1968.

6. Bestämmelserna i 3 § andra stycket om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete och i 4 § första stycket angående avtal om ersättning på grund av sådant arbete äger icke tillämpning på arbete som avslutats före utgången av år 1968.

7. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd får meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter utgången av år 1968 av ärenden, som enligt 3 eller 4 ovan skall handläggas enligt äldre lag.

2) Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Härigenom förordnas, att 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört¹, skall er- hålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

2 §.

Har hyresregleringslagen — — — av beslutet.

Är hyresavtal — — — hyresregleringen upphörde.

*Beslutar Konungen att hyresregle-
ringslagen skall upphöra att gälla
för viss eller vissa orter eller för
visst eller vissa slag av lägenheter,
får Konungen förordna att, om den
hyra som utgår vid hyrestidens slut
understiger hyran för lägenheter
som med hänsyn till bruksvärdet är
likvärdiga, det belopp, med vilket
hyran får höjas vid förlängning av
hyresavtal, under en övergångstid
skall begränsas så att hyran vid
övergångstidens slut är anpassad till
hyran för likvärdiga lägenheter.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

¹ Senaste lydelse av 2 § se 1959: 161.

3) Förslag

till

Lag

**angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt
till fast egendom**

1 KAP.

3 §.¹

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28, 70, 71 och 83 §§ samt 3 kap. 29 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28, 70, 71 eller 83 § eller 3 kap. 29 § tidigare gällt mot honom eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

3 KAP.

35 §.

Hyresgäst får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet, 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 hyresvärderna. Har hyresgästen

¹ Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939:364 (ny lydelse föreslagen i prop. 1968:19).

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

Första stycket — — — — — i följd.

72 §.

Hyrestvist, som — — — — — nyss nämnts.

Twist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969. Genom lagen upphäves, med den begränsning som följer av 3 nedan, lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

Bestämmelserna i 3 kap. 56—60 §§ gäller icke avtal på vilket 7 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. äger tillämpning. Upphör sistnämnda paragrafer att gälla för viss eller vissa orter eller för visst eller vissa slag av lägenheter, äger Konungen meddela de närmare föreskrifter som behövs för att 3 kap. 56—60 §§ skall kunna vinna tillämpning.

3. Bestämmelserna i 3 kap. 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 55—59 och 61 §§ skall, om ej annat följer av vad som sägs nedan, tillämpas även på avtal som slutits före lagens ikraftträdande.

Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal på vilket 7—8 a § lagen om hyresreglering m. m. i den lydelse som gällde före den 1 januari 1969 alltjämt äger tillämpning.

Twist om rätt till nytt hyresavtal enligt lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal skall handläggas och avgöras enligt äldre lag, om den som påkallar nytt avtal före utgången av år 1968 antingen mottagit sådant meddelande som avses i 4 § nämnda lag eller hänskjutit tvisten till nämnd som avses i lagen om medling i hyrestvister eller väckt talan i tvisten vid domstol. Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal på vilket äldre lag sålunda alltjämt äger tillämpning. I fråga om hyresavtal på vilket lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal jämlikt 10 § samma lag icke äger tillämpning gäller ej första stycket, om avtalet uppsagts före utgången av år 1968.

Har hyresavtal uppsagts före utgången av år 1968, äger äldre lags bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt om sättet för uppsägning tillämpning, även om hyrestiden går ut först efter nämnda tidpunkt. Infaller den tidpunkt då hyresavtal, som slutits på bestämd tid, senast kan uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång tidigare enligt denna lag än enligt äldre lag, gäller äldre lags bestämmelser om uppsägningstid även efter den nya lagens ikraftträdande, om uppsägning sker före utgången av januari 1969. Förelåg ej enligt äldre lag skyldighet att uppsäga hyresavtal men inträder sådan skyldighet enligt denna lag och infaller den tidpunkt då avtalet senast kan uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång före utgången av januari 1969, skall uppsägning som sker före nämnda dag anses ha ägt rum i rätt tid.

8. Förlänges hyresavtal angående bostadslägenhet eller sker uppskov med avflyttning från sådan lägenhet sedan avtalet upphört och gäller lagen om hyresreglering m. m. för avtalet, är hyresgästen, utan hinder av 3 kap. 48 §, skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar endast i den mån hyran icke överstiger vad som är medgivet enligt nämnda lag.

Bestämmelserna i 3 kap. 55 och 65 §§ äger icke tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

6) Förslag
till
Lag
om hyresnämnder

4 §.¹

Hyrestvist får — — — — — eller skiljemän.

I hyrestvist — — — — — för medling.

¹ Ändringen innebär att tredje stycket utgår.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 29 mars 1968.

Närvarande:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON,

Enligt lagrådet den 15 mars 1968 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 8 mars 1968, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till *lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom samt lag om hyresnämnder*, de två sistnämnda i den utsträckning förslagen återgivits i bilaga till statsrådsprotokollet.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Ulf Gad.

*Lagrådet yttrade:***Allmänna synpunkter**

Det framlagda förslaget avser, att den allmänna hyreslagstiftning, varom förslag förelades föregående års riksdag men sedermera återkallades, nu skall genomföras men med den väsentliga ändring i innebörden som ligger i att den nuvarande regleringen av hyrorna i princip bibehålles. Enligt förslaget skall sålunda hyresregleringslagen, som senast förlängdes till utgången av år 1968, med vissa ändringar förlängas på ytterligare tre år. Denna period är längre än den, med vilken lagen tidigare brukat givas fortsatt giltighet, och departementschefen uttalar också, att frågan om en total avveckling av hyresregleringen för närvarande saknar aktualitet. Hyresregleringen avses skola bibehållas även beträffande lokaler, trots att enligt vad departementschefen yttrar något egentligt behov härav icke föreligger. Det är enligt lagrådets mening beklagligt, att genom att övergången

till en friare hyresmarknad sålunda ställes på framtiden de missförhållanden som följer av regleringen blir bestående. Från de synpunkter lagrådet närmast har att företräda må pekas på den olägenhet som ligger i att denna reglering, som tillkom under andra förhållanden än de nu rådande, måste upprätthållas med straffhot och därmed förfaranden blir straffbelagda som ej står i strid mot rättsmedvetandet hos stora grupper av befolkningen; härtill kommer, att då de obehöriga förfarandena som regel är av beskaffenhet att undgå beivran, den s. k. svarta handeln med lägenheter kan fortgå tämligen ohämmat.

I hyresregleringslagen har föreslagits vissa ändringar, av vilka några är av väsentlig betydelse. Bland dessa märkes främst, att höjning av hyra skall kunna ske på grund av sådant underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning. Verkningarna av de föreslagna ändringarna är delvis vanskliga att bedöma, och prövningen försvåras av att förslaget i dessa delar icke bygger på någon särskild utredning, över vilken hyresmarknadens parter och andra sakkunniga instanser fått tillfälle att yttra sig.

Förslaget innebär i fråga om bostadslägenheter, att besittningsskyddet, oavsett om det gäller hyresreglerad eller icke hyresreglerad fastighet, skall bedömas enligt hyreslagen, medan spärren mot oskäligen hyra beträffande hyresreglerad fastighet innefattas i hyresregleringslagen och beträffande annan fastighet i hyreslagen. I fråga om lokaler åter faller beträffande hyresreglerad fastighet såväl frågan om besittningsskydd som spörsmålet om priskontroll under hyresregleringslagen, medan när det gäller icke hyresreglerad fastighet båda spörsmålen faller under hyreslagen. Det är härvid att märka, att på en och samma ort den ena fastigheten kan vara hyresreglerad och den andra ej, beroende t. ex. på om fastigheten tillhör ett allmännyttigt bostadsföretag eller annan. Den nuvarande gränsen mellan bostadslägenhet och lokal har bibehållits i hyresregleringslagen såvitt angår dess bestämmelser om bl. a. priskontrollen; däremot har som följd av att gränsen i hyreslagen dragits något annorlunda, hyresregleringslagens bestämmelser om besittningsskydd för lokaler måst utformas i enlighet med denna gränsdragning. Det inses lätt att med splittringen av likartade frågor på skilda lagar och med övergången till det nya systemet är förenade åtskilliga vanskligheter. Det hade här varit av särskilt värde, om hyresrådet med sin stora praktiska erfarenhet på hithörande område fått tillfälle att belysa angivna spörsmål.

Remissen till lagrådet omfattar icke, fränsett ett par i detta sammanhang mindre betydelsefulla ändringar, förslagen till hyreslag och lag om hyresnämnder, varöver lagrådet tidigare yttrat sig. Lagrådet har i enlighet härmed upptagit de däri behandlade frågorna till förnyad granskning endast i den mån så påkallats av sambandet med förslaget till hyresregleringslag. De erinringar lagrådet tidigare framförde mot förslagen kvarstår emellertid.

Lagen angående ändring i lagen om hyresreglering m. m.**3 §.**

Beträffande lägenhet, för vilken det den 31 december 1968 icke finns någon enligt lag eller myndighets beslut gällande hyra, skall enligt förslaget hyresnämnden fastställa hyra efter grunder, som skiljer sig från de nu gällande. I punkt 5 i övergångsbestämmelserna stadgas emellertid, att de nu gällande grunderna alltjämt skall äga tillämpning vid fastställande av hyra i lägenhet i hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942 men före utgången av år 1968. Tillämpningsområdet för de nya grunderna inskränkes därmed till att avse lägenheter av här avsett slag i hus, som färdigställts före den 1 januari 1942.

Betydande svårigheter föreligger redan nu vid tillämpningen av de gällande grunderna, och det torde vara ställt utom tvivel, att dessa svårigheter blir ännu större, när nya hyresnämnder träder till. Vägande skäl torde emellertid tala för att bashyran för lägenhet varom här är fråga bör fastställas efter samma normer som om hyran blivit bestämd före utgången av år 1968. Tillräcklig anledning synes dock saknas att därvid göra undantag för lägenhet i hus som färdigställts före den 1 januari 1942. Med hänsyn härtill och till att de kategorier, som beröres av nyssnämnda övergångsstadgande är så omfattande, föreslår lagrådet, att övergångsstadgandet slopas och att tredje punkten i första stycket av förevarande paragraf får det innehållet, att bashyran i där avsett fall skall fastställas till det belopp, som hyresvärden skulle ha berättigats mottaga för lägenheten, om hyra varit fastställd för denna den 31 december 1968.

Såsom departementschefen framhållit är det angeläget att förutsättningar skapas för ett ökat fastighetsunderhåll. Betingelsen för att ett förbättrat underhåll skall komma till stånd måste — såsom departementschefen också uttalar — vara, att nödvändiga ekonomiska förutsättningar föreligger därför. Utvecklingen under den tid hyresregleringen varat torde ha medfört, att för vissa fastigheter utgående grundhyra jämte generella tillägg ej förslagit till de ständigt stegrade kostnaderna för fastighetsunderhållet. Det läget kan därför sägas ha uppstått, att den hyresvärden enligt hyresavtalet ursprungligen åvilande underhållsplikten kommit att i vissa fall minska till följd av att hyresregleringen ej givit en gottgörelse som fullt svarat mot den ursprungliga förpliktelsen. Under senare år ingångna hyresavtal rörande nedslitna lägenheter torde ofta nog ej heller kunna anses innefatta underhållsskyldighet av samma omfattning som den vilken förelåg 1942 i fråga om samma lägenhet. När 15 § andra stycket i den nya hyreslagen blir tillämpligt, kommer hyresvärden att ha en underhållsskyldighet, som i åtskilliga fall är större än vad som enligt det nyss antydda gällde dessförinnan. Den bashyra som genom nollställningen gäller för

lägenheten får anses avse den tidigare, lägre underhållsskyldigheten. Det framstår som naturligt, att den ökning av förpliktelsen som ålägges hyresvärden skall medföra en däremot svarande höjning av gottgörelsen. I de fall då vad hyresvärden äger uppbära, bashyran, ej innefattar full gottgörelse för den honom åvilande underhållsplikten, bör han därför vara berättigad till sådan höjning av bashyran att han erhåller full gottgörelse. I den mån den uppkomna skiljaktigheten mellan hyresvärdens förpliktelse och hans rätt till gottgörelse, bashyran, är föranledd av den nya hyreslagstiftningen, borde i och för sig höjningen av bashyran ske från den tidpunkt då den nya lagstiftningen blev tillämplig. På goda grunder kan emellertid hävdas, att värden ej bör utfå ersättningen förrän från och med den tidpunkt, då han fullgjort sin underhållsskyldighet. Om upprustningen av fastigheten — vare sig fråga är om arbeten i själva lägenheten eller om exempelvis yttre underhåll — sker i omgångar, bör tydligen också höjningen göras etappvis. Den hyresvärd som, trots att grundhyran jämte generella tillägg ej givit full gottgörelse för underhållsskyldigheten, även under gångna år genom att avstå från normal avkastning på sitt i fastigheten insatta kapital eller genom att tillskjuta medel, hållit fastigheten i fullgott skick, bör vara berättigad till höjningen av bashyran redan tidigare än från den tidpunkt som följer av förslaget, dvs. när han, efter det att fastigheten nedslitits, åter satt den i stånd.

Vad nu anförts torde i det väsentliga leda till samma resultat som avsetts med det remitterade förslaget. Däremot medför synsättet, att den lagtekniska lösningen bör bli något annorlunda. Då den justering av bashyran som sker sammanhänger med ikraftträdandet av den nya hyreslagstiftningen och den nya ordningen för hyresregleringen, borde regeln om justering av bashyran upptagas bland övergångsbestämmelserna till lagen om ändring av hyresregleringslagen. Härigenom skulle också bli klart, att höjningen av bashyran är en engångsföreteelse och att icke — såsom den remitterade lagtexten närmast ger vid handen ehuru så ej torde ha varit avsett — hyresvärden vid upprepade reparationer i ett och samma hänseende varje gång blir berättigad till höjning av bashyran. Då emellertid regeln som medför övergång till det nya systemet för hyresregleringen upptagits i själva lagen, i 3 § första stycket, bör hinder ej möta att även regeln om jämkning av bashyran av anledning varom nu är fråga upptages i lagen. Utformningen bör dock göras så att jämkningens engångskaraktär klart framgår. Redan härav följer, att förslagets sammankoppling av nu avhandlade regel med bestämmelserna om höjning av bashyran på grund av ombyggnads- och ändringsarbeten bör utgå. Härutöver må framhållas, att sistnämnda arbeten och underhållsarbeten är artskilda och att också med hänsyn därtill vägande erinringar kan riktas mot sammankopplingen.

På grund av det anförda förordas, att reglerna i förslagets andra styc-

ke om höjning av bashyra på grund av underhållsarbete måtte utgå samt att i ett nytt stycke, som inskjutes mellan förslaget första och andra stycken, upptages bestämmelse av innehåll, att om bashyra, som blir gällande för lägenheten enligt första stycket, ej kan anses innefatta full gottgörelse för den underhållsskyldighet som åligger hyresvärden, hyresnämnden får, när lägenheten är försatt i skick som hyresgästen äger kräva, på framställning av hyresvärden höja bashyran med sådant belopp att full gottgörelse utgår.

I sin nu gällande lydelse innehåller andra stycket i förslaget bestämmelser om att hyresnämnden får höja eller sänka grundhyran bl. a. om hyran för lägenheten den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter resp. om hyran i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter. Motsvarande regler har ej upptagits i förslaget. Skälet härtill har angivits vara, att reglerna numera torde ha så liten praktisk betydelse att de bör kunna utgå. Att bestämmelsernas praktiska betydelse numera icke är stor torde vara riktigt. Man kan dock ej bortse från att slopande av denna möjlighet att höja eller sänka grundhyran i enskilda fall kan få verkningar som ej är önskvärda. Särskilt kan tänkas att såsom grundhyra fortfarande gäller ett alltsedan tid före 1942 avtalat hyresbelopp, som av ideella, personliga eller liknande skäl satts avsevärt lägre än som motsvarar hyran för jämförliga lägenheter. Det kan vara stötande att i ett sådant fall maximihyran icke skulle kunna höjas, om skälet till hyresnedsättning bortföller efter ändringsförslagets ikraftträdande. Ett visst behov av ifrågavarande regelsystem torde därför kvarstå. Det föreslås på grund härav, att motsvarighet till nuvarande regler upptages i förslaget.

4 §.

Vid bifall till vad vid 3 § förordats beträffande höjning av bashyran med hänsyn till underhållsskyldighet som åvilar hyresvärden torde punkt 1 i första stycket i förevarande paragraf böra utbytas mot två punkter, den ena avseende ersättning för vad hyresvärden utgivit för underhållsarbete utan att bashyran innefattat full gottgörelse därför och den andra gällande ersättning för vad lägenheten ökat i värde genom ombyggnads- eller ändringsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse. I andra stycket bör göras de formella jämkningar som föranledes av omarbetningen i 3 § och punkt 1 i första stycket av förevarande paragraf. Därutöver torde böra vidtagas sådan ändring av andra punkten i andra stycket att av lagtexten klart framgår att, om åtagandet gäller ersättning för underhållsarbete eller ersättning för ombyggnads- eller ändringsarbete, prövningen skall ske enligt de grunder som anges i 3 § andra resp. tredje stycket enligt lagrådets förslag samt bashyran ändras i enlighet därmed.

Enligt förslaget skall ändring ej ske i paragrafens tredje stycke, vari

stadgas att Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av hyresnämnden tillämpas vid prövning som i andra stycket sägs. Detta stadgande kommer då att omfatta även föreskrifter med avseende på den prövning, som nämnden enligt andra stycket i dess föreslagna nya lydelse skall ha att verkställa beträffande ersättning, som avtalats enligt förslagets första stycke punkt 1. Detta torde knappast vara avsett; normen för bestämmande av ersättning på grund av förbättringsarbeten framgår nämligen redan av 3 § i lagen. Stadgandet bör därför inskränkas så att det behåller sin nuvarande innebörd, dvs. åsyftar prövning enligt andra stycket av fråga om ersättning som avses i första stycket 2 eller 3 i det remitterade förslaget (3 eller 4 i lagrådets förslag).

7 och 8 a §§.

Enligt remissprotokollet bör besittningsskyddsproceduren i ärenden angående lokaler vara densamma som den vilken skall gälla enligt förslaget till hyreslag vid tvist om förlängning av hyresavtal angående bostadslägenhet. Det sägs att därför i förevarande paragrafer tagits upp bestämmelser som i sak har samma innehåll som 49 § förslaget till hyreslag. Förslaget till ändring i hyresregleringslagen saknar emellertid motsvarighet till bestämmelsen i 49 § andra stycket om vad den som fordrar förlängning har att iakttaga inom viss angiven tid. En dylik bestämmelse bör fogas till 7 § andra stycket. På grund av hänvisningen i 8 a § andra stycket i förslaget blir bestämmelsen tillämplig även i fall som avses i 8 a §.

18 §.

Hänvisningen till 2 § andra stycket lagen om hyresnämnder kan föranleda det missförståndet, att lagrummet i övrigt icke skall äga tillämpning. Lagrådet föreslår därför, att hänvisningen, som i och för sig torde vara överflödig, får utgå.

23 §.

Genomföres den omarbetning av 3 § som lagrådet förordat, bör hänvisningen i förevarande paragraf till 3 § fjärde stycket utbytas mot en sådan till 3 § femte stycket. Vid ändring i förevarande paragraf måste lagens ingress jämkas.

26 §.

Föreskrifterna i andra stycket av förevarande paragraf bygger på tanken att hus som undergått omfattande ombyggnad i princip skall undantagas från hyresregleringen. Att regeln utformats som en dispensregel beror på svårigheten att i lagtext ange vad som avses med omfattande ombyggnad. Den i paragrafens sista punkt upptagna, ej närmare motiverade regeln av

innebörd, att undantagande från hyresregleringen ej kan ske sedan bashyran ändrats på grund av arbetet, går mindre väl samman med grundtanken bakom förslaget. Om regeln likväl anses skola bibehållas, torde den böra utformas som en materiell och ej som en processuell regel. Hinder mot att undantaga ett ombyggt hus från hyresregleringen torde böra föreligga icke blott då bashyra bestämts enligt 3 § andra eller, om lagrådets förslag vid 3 § beaktas, tredje stycket utan även när bestämmandet skett enligt 4 § andra stycket; att uttryckligen hänvisa till dessa lagrum synes emellertid knappast behövt. Med beaktande av vad nu i formellt hänseende anmärkts skulle punkten kunna ges den lydelsen, att vad som nu — dvs. i första punkten — sagts ej gäller, om fråga rörande höjning av bashyran på grund av arbetet slutligen avgjorts.

Övergångsbestämmelser

Bestämmelserna i punkterna 3 och 4 innebär, att tidpunkten då viss åtgärd av förfarandemässig karaktär vidtages blir bestämmande för ej blott i vilken utsträckning ny eller äldre lags regler av processuell innebörd skall bli tillämpliga utan även om tvisten skall i materiellt hänseende avgöras enligt ny lag eller äldre lag. Vanligen brukar emellertid för frågan vilka materiella regler som skall tillämpas vara bestämmande något förhållande som är oberoende av kontrahenternas handlande. Med det här valda förfarandet tillägges hyresvärden i betydande utsträckning möjlighet att — genom att välja tidpunkt för uppsägning, meddelande om avflyttning eller anhängiggörande av talan i hyresnämnd — bestämma huruvida äldre eller ny lags materiella regler skall tillämpas. Detta förfarande kan därjämte — såsom också antytts i remissprotokollet — leda till att hyresnämnd i ett ärende som anhängiggjorts före 1968 års utgång men endast avser tid efter nya lagens ikraftträdande skall tillämpa regler från den äldre lagen som svårligen låter sig anpassas till tiden efter 1968 års utgång. I ett under 1968 anhängiggjort ärende avseende höjning av hyra från viss dag under 1969, då ett förbättringsarbete slutförts, blir sålunda fråga om att medgiva ändring av grundhyra — men någon sådan finns då ej längre. Lösningen av övergångsproblemen måste från nu behandlade synpunkter betecknas som mindre tillfredsställande. En ordning, som lät den tidpunkt, då avtalet enligt uppsägningen skulle upphöra, ett förbättringsarbete utförts eller annan liknande omständighet inträffat, vara bestämmande för tillämplig lag, skulle framstå som principiellt riktigare. Emellertid genomföres samtidigt med ändringarna av materiell natur även organisatoriska förändringar med slopande av en sorts hyresnämnder och inrättande av nämnder av nytt slag. Detta begränsar möjligheterna att låta ny lag bli tillämplig när det materiella anknytningsförhållandet inträffar under tiden närmast efter nya lagens ikraftträdande, om man vill undvika att då få en besvärande anhopning

av ärenden. Då därtill kommer att skiljaktigheterna mellan ny och äldre lag i materiellt hänseende ej är alltför betydande, torde den föreslagna ordningen böra få godtagas.

Vad lagrådet föreslagit i fråga om fastställande av bashyra enligt 3 § första stycket föranleder, att första meningen i punkt 5 i övergångsbestämmelserna bör utgå samt att stadgandet i andra meningen bör få innehållet, att bestämmelserna i 3 § första och andra styckena i den äldre lydelsen alltjämt äger tillämpning i fråga om fastställelse eller ändring av hyra för tid före utgången av år 1968.

Godtages lagrådets förslag i fråga om höjning av bashyra med hänsyn till underhåll av fastigheten, bör punkt 6 i övergångsbestämmelserna utgå.

Avsikten är att bestämmelserna i 25 § även efter nya lagens ikraftträdande skall äga tillämpning med avseende på kommunal hyresnämnd. För att så skall bli fallet torde erfordras en särskild övergångsbestämmelse, som lämpligen kan placeras närmast före punkt 7 i förslaget.

Lagen om ändring i lagen med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Det Kungl. Maj:t genom tillägget givna bemyndigandet skall enligt motiven kunna komma till användning även vid en slutlig avveckling av hyresregleringen. Avses bemyndigandet skola ha en så vidsträckt innebörd, bör den i lagtexten intagna begränsningen därav till det fall, då Kungl. Maj:t beslutar att regleringen skall upphöra att gälla för viss eller vissa orter eller för visst eller vissa slag av lägenheter, utgå. I övrigt synes stadgandet lämpligen böra få en formulering, som anknyter till 3 kap. 48 § hyreslagen. Lagrådet föreslår därför, att stadgandet får den lydelsen, att Kungl. Maj:t äger förordna, att om hyra som utgår vid utgången av den hyrestid, som löper när hyresregleringslagen upphör att gälla beträffande lägenheten, understiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, hyresgästen för att erhålla förlängning av hyresavtalet ej skall vara skyldig godtaga höjning av hyran i vidare mån än vad som är skäligt för att hyran efter en övergångstid skall vara anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter.

Lagen angående ändring i nyttjanderättslagen

Övergångsbestämmelser

I andra stycket av *punkt 1* anges som undantag från reglerna i första stycket att vissa bestämmelser ej skall gälla avtal, på vilka angivna regler i hyresregleringslagen är tillämpliga. Ett undantag av samma karaktär återfinnes i punkt 8 andra stycket. Det synes lämpligt, att det sistnämnda un-

danlaget överflyttas till punkt 1 och där upptages som ett andra stycke mellan förslagets första och andra stycken.

Bestämmelsen i andra meningen i förslagets andra stycke torde böra ges det något vidsträcktare tillämpningsområde som följer med formuleringen att fullmakten gäller om de åsyftade paragraferna upphör att gälla.

Mot den i *punkt 3* tredje stycket upptagna övergångsregleringen kan införas samma principiella erinringar som lagrådet uttalat vid punkterna 3 och 4 i övergångsbestämmelserna till hyresregleringslagen. Ordningen torde av skäl som där anförts dock böra godtagas.

Innebörden i förslaget är, att 1956 års besittningsskyddslag, som nu gäller t. o. m. utgången av år 1968, i visst hänseende ges förlängd giltighet. Det kan ifrågasättas huruvida detta ej borde ske genom en särskild lag; att återstående regler i förevarande stycke innefattar ett undantag från bestämmelserna i första stycket hade därigenom framstått klarare. Lagrådet anser sig dock ej böra påyrka en särskild förlängningslag beträffande besittningsskyddslagen bl. a. därför att reglerna om förlängning innefattar det undantag i fråga om upphörandet av medlingslagen som antydes i punkt 1. Det hör emellertid klart framgå att besittningsskyddslagen förlänges.

De fall varom tredje meningen handlar har intet samband med de situationer som avses i de två första meningarna utan utgör alldeles självständiga undantag från bestämmelserna i första stycket. Tredje meningen torde därför lämpligen böra utbrytas till ett särskilt stycke.

I enlighet med vad nu anförts förordas, att tredje stycket i punkt 3 utbytes mot två nya stycken av förslagsvis följande lydelse:

»Lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 15 december 1967 (nr 888) gäller till och med den 31 december 1968, skall äga fortsatt giltighet på hyresavtal, som ingåtts före utgången av år 1968 och vars hyrestid går till ända därefter, såframt den, som påkallar nytt hyresavtal, före utgången av år 1968 antingen mottagit sådant meddelande som avses i 4 § nämnda lag eller hänskjutit tvisten till nämnd som avses i lagen om medling i hyrestvister eller väckt talan i tvisten vid domstol. Första stycket gäller ej i fråga om hyresavtal, på vilket lagen den 7 december 1956 sålunda äger tillämpning.

I fråga om hyresavtal, som enligt 10 § nyssnämnda lag den 7 december 1956 är undantaget från tillämpning av lagen, gäller ej första stycket, om avtalet uppsagts före utgången av år 1968.»

Punkterna 4 och 5 är, liksom första stycket i punkt 3, undantag från punkt 2, men utgör icke någon intaga i punkt 1; så skall t. ex. vad som sägs i sistnämnda punkt tydligen gälla även efter den 1 januari 1974, om hyresregleringen då ännu består. *Punkterna 6 och 7* däremot är undantag från punkt 3 första stycket och som sådana jämförbara med de övriga under samma punkt upptagna undantagen från dess huvudregel. Vad nu sagts bör för-

anleda den omredigeringen, att slutorden i punkt 2 får lyda »om icke annat följer av vad nedan under 3, 4 och 5 sägs» samt att punkterna 6 och 7 upptages som särskilda stycken under punkt 3.

Vad som åsyftas med reglerna i *punkt 8* första stycket i förslaget skulle enligt lagrådets mening komma till tydligare uttryck, om stycket erhöll följande lydelse:

Förlänges hyresavtal angående bostadslägenhet eller åtnjuter hyresgästen uppskov med avflyttning från sådan lägenhet sedan avtalet upphört och gäller lagen om hyresreglering m. m. på upplåtelsen, är hyresgästen, även om annat följer av 3 kap. 48 §, ej skyldig att godtaga högre hyra än som är medgiven enligt nämnda lag.

Lagen om hyresnämnder

Förslaget i vad det nu underställts lagrådets granskning föranleder ej erinran.

Ur protokollet:
Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 29 mars 1968.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över remitterade förslagen till *lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom samt lag om hyresnämnder*, de två sistnämnda i den utsträckning förslagen återgivits i bilaga till statsrådsprotokollet den 8 mars 1968.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anhåller att i samband därmed få ta upp vissa frågor om hyresnämndernas administration m. m.

Lagförslagen

I 3 § första stycket i det remitterade förslaget till ändring i *hyresregleringslagen* anges att, om det inte finns någon enligt nämnda lag eller myndighets beslut gällande hyra för lägenhet den 31 december 1968, bashyran skall fastställas till det belopp som med hänsyn till hyresläget vid nämnda tid för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt. Denna regel, som skiljer sig från motsvarande bestämmelse i den nu gällande lagen, har tagits upp i det remitterade förslaget i syfte att förenkla prövningen av ärenden angående fastställelse av hyra. I stället för att som f. n. gäller fastställa hyran efter hyresläget den 1 januari 1942, om huset då var färdigställt, och med hänsyn till byggnadskostnader och övriga omständigheter, om huset färdigställts senare, föreslås att ett aktuellt hyresläge i orten i allmänhet skall vara normerande. De nya grunderna för fastställelseprövningen torde i huvudsak leda till samma resultat som de f. n. gällande. Skillnaden ligger i att det blir lättare för parter och hyresnämnd att skaffa fram det för fastställelseprövningen behövliga utredningsmaterialet.

Lagrådet påpekar emellertid att enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna de nu gällande grunderna för fastställelseprövningen alltså skall äga tillämpning vid fastställande av hyra i lägenhet i hus som färdigställt senare än den 1 januari 1942 men före utgången av år 1968. Tillämpningsområdet för de nya grunderna blir därigenom mycket begränsat. Lagrådet föreslår därför en ordning som innebär att nu gällande normer för fastställelseprövningen behålls.

Det kan inte förnekas att den ifrågavarande övergångsregeln i punkt 5 medför att tillämpningsområdet för de föreslagna nya grunderna för fastställelseprövningen blir begränsat och att det med hänsyn härtill kan sättas i fråga om det finns anledning att överge de nuvarande bestämmelserna. Enligt min mening bör emellertid frågan bedömas från en annan utgångspunkt. Övergångsregeln har sitt huvudsakliga berättigande i fråga om lägenhet i hus som färdigställt vid sådan tidpunkt före utgången av år 1968 att det normala förfarandet för fastställelse av hyrorna för husets lägenheter inte hunnit avslutas dessförinnan. Däremot är övergångsregeln knappast motiverad för det fall att först på ett senare stadium hyra behöver fastställas för viss lägenhet. Det kan exempelvis gälla en bostadsrättslägenhet som bostadsrättshavaren vill hyra ut, en villa som förut bebotts av ägaren själv men sedermera skall hyras ut eller en lägenhet som tillkommit först senare genom sammanslagning av andra lägenheter. För nu angivna och liknande fall är de föreslagna nya grunderna för fastställelseprövningen att föredra framför gällande bestämmelser. Med hänsyn härtill synes lämpligast att söka begränsa den föreslagna regelns tillämpningsområde till den förstnämnda kategorin av fall eller därmed jämförliga situationer. Detta synes kunna ske genom en regel av innehåll att den äldre lydelsen av 3 § första stycket alltså skall äga tillämpning, om den omständighet som föranleder att hyra skall fastställas för lägenheten inträffat före utgången av år 1968. Med omständighet som föranleder att hyra skall fastställas avses t. ex. att ett hyreshus färdigställs, en bostadsrättslägenhet eller en villa hyrs ut, en lägenhet i hus som förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag upplåts i andra hand eller en lägenhet bildas genom uppdelning eller sammanslagning av förut befintliga lägenheter. Avgörande för regelns tillämplighet är när hyra tidigast skall fastställas. Däremot saknar det betydelse att hyra i vissa fall kan fastställas redan innan den förändring inträtt som föranleder att hyra skall finnas fastställd för en lägenhet.

Med den nu föreslagna lösningen blir det i huvudsak endast övergångsvis som de nu gällande grunderna blir tillämpliga vid fastställande av hyra. Med hänsyn härtill torde det vara lämpligt att ta upp regeln under punkt 5 i övergångsbestämmelserna i överensstämmelse med vad som har skett beträffande motsvarande bestämmelse i det remitterade förslaget. Bestämmelserna i 3 § första stycket torde böra ges samma utformning som i det remitterade förslaget.

Lagrådet uppehåller sig utförligt vid det förslag till ändring i 3 § *andra stycket hyresregleringslagen* som syftar till att ge visst utrymme för höjning av lägenhets bashyra på grund av underhållsarbete. I allt väsentligt synes lagrådet biträda de synpunkter på vilka det remitterade förslaget är grundat. I åtminstone ett avseende föreslår dock lagrådet en ändring i sak. Därjämte förordas en annan lagteknisk lösning än den som tas upp i det remitterade förslaget.

Den ändring i sak som lagrådet föreslår går ut på att bashyran för en lägenhet skall kunna höjas på grund av underhållsarbeten även när arbetet utförts före utgången av år 1968. Lagrådet uttalar att den hyresvärd, som trots att grundhyran jämte generella tillägg ej gett full gottgörelse för underhållsskyldigheten genom att avstå från normal avkastning på sitt i fastigheten insatta kapital eller genom att tillskjuta medel hållit fastigheten i fullgott skick, bör vara berättigad till höjning av bashyran redan i samband med att den nya lagstiftningen blir tillämplig. Detta synes innebära att det för varje fastighet som vid lagens ikraftträdande befinner sig »i fullgott skick» — varmed knappast torde kunna avses mera än att den enskilda lägenheten är i sådant skick som hyresgästen då äger kräva — skulle föreligga en rätt för fastighetsägaren att få prövat huruvida lägenhetens bashyra innefattar full gottgörelse för den underhållsskyldighet som åvilar honom enligt avtalet. Såvitt jag kan se skulle denna prövningsrätt gälla det alldeles övervägande antalet lägenheter som efter utgången av år 1968 kommer att omfattas av hyrespriskontrollen. Enligt min mening strider en ordning som kan leda till en så allmän omprövning av utgående hyror mot de förutsättningar som jag har ansett böra gälla för reformen av hyreslagstiftningen, nämligen att någon ändring av den allmänna hyresnivån i det befintliga fastighetsbeståndet nu i princip inte bör ske. Därtill kommer att den föreslagna prövningsrätten sannolikt skulle ställa krav på organisationen för behandling av hyresregleringsärenden som knappast är möjliga att tillgodose. I sammanhanget måste hållas i minnet att förutsättningarna för att i en sådan situation träffa avtal med hyresgästen om höjning av bashyran torde vara väsentligt sämre än när det är fråga om underhållsarbeten som utförs efter lagens ikraftträdande. Jag kan på grund av vad sålunda anförts inte biträda det av lagrådet förordade förslaget.

När det gäller den lagtekniska utformningen av ändringsförslaget framhåller lagrådet att regeln om den justering av bashyran som förslaget öppnar möjlighet till är av övergångsnatur. Om regeln inte tas upp bland övergångsbestämmelserna, bör den dock utformas på sådant sätt att jämkningens engångskaraktär kommer till uttryck i lagtexten. Jag kan i och för sig hålla med om att detta synsätt kan vara berättigat i fråga om sådana underhållsarbeten som lagrådet huvudsakligen uppehåller sig vid. Dessa karakteriseras av att det åligger hyresvärden enligt lag eller avtal att utföra arbetet för att lägenheten skall vara i det skick som hyres-

gästen äger kräva. Ändringsförslaget syftar emellertid på fastighetsunderhåll i betydligt vidsträcktare bemärkelse. Underhållsarbete kan mycket väl vara av den karaktären att det höjer lägenhetens värde utan att hyresgästen kan göra anspråk på att arbetet utförs. Det kan också vara fråga om fastighetsunderhåll som inte ökar den enskilda lägenhetens värde, såsom upprustning av fastighetens tak, fasader, rörsystem eller liknande. En höjning av bashyran på grund av underhållsarbete av nu antytt slag kan komma i fråga när som helst under hyresregleringslagens giltighetstid. Åtminstone i detta avseende är regeln inte av övergångsnatur. En annan sak är att höjningen har engångskaraktär, men i detta avseende skiljer den sig knappast från en bashyreshöjning på grund av ombyggnads- eller ändringsarbete. Med hänvisning till vad som nu har anförts kan jag inte se någon vinning i att utforma lagförslaget på sådant sätt att hyreshöjningens engångskaraktär framhävs på annat sätt än som redan skett i det remitterade förslaget.

Lagrådet framhåller även att ombyggnads- och ändringsarbeten, å ena sidan, samt underhållsarbeten, å andra sidan, är artsilda till sin natur. Vägande erinringar kan därför enligt lagrådets mening riktas mot att bestämmelserna angående dessa arbeten sammankopplas. Detta är självfallet riktigt så till vida att det endast beträffande underhållsarbeten kommer i fråga att ta hänsyn till att den gällande bashyran kan inrymma viss kompensation för kostnaden för arbetets utförande. Andra skäl talar emellertid för att samordna reglerna. Sålunda är det ofta mycket svårt att dra gränsen mellan arbeten av de skilda lagen. Det kan därför ha vissa fördelar att lagtekniskt behandla allt förbättringsarbete som en enhet. Den av lagrådet föreslagna utformningen skulle inte heller förenkla lagtexten. Det bör tillfogas att den av lagrådet förordade lagtexten knappast torde täcka vad som åsyftas med det remitterade förslaget. Vissa kompletteringar torde vara behövliga, bl. a. för att rätten till bashyreshöjning skall omfatta även det rena fastighetsunderhållet. Mot bakgrund härav anser jag att det remitterade förslaget bör vidhållas. Detta innebär att inte heller vissa andra ändringsförslag, som föranleds av lagrådets förslag till utformning av bestämmelserna angående underhållsarbete, kan godtas.

Andra stycket i gällande lydelse innehåller bestämmelser om att hyresnämnden får ändra grundhyran bl. a. om hyran för lägenheten den 1 januari 1942 avsevärt avvek från hyran för jämförliga lägenheter. Dessa bestämmelser saknar motsvarighet i det remitterade förslaget. Lagrådet instämmer i mitt uttalande att bestämmelserna nu torde ha ringa praktisk betydelse men anser dock att visst behov alltjämt torde kvarstå. Därvid pekar lagrådet särskilt på att ett före år 1942 avtalat hyresbelopp, som av särskilda skäl satts avsevärt lägre än som motsvarar hyran för jämförliga lägenheter, fortfarande kan gälla och att det skulle kunna vara stötande om hyran i sådant fall inte kunde höjas. Jag vill inte motsätta

mig att en möjlighet till bashyreshöjning medges för antydda situationer. Regeln därom bör placeras bland övergångsbestämmelserna under punkt 5.

I övrigt anser jag mig, frånsett smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar lagrådet föreslagit. Vissa ytterligare redaktionella jämkningar bör dessutom vidtas.

Administrationn av de statliga hyresnämnderna m. m.

Statskontoret. I en promemoria den 30 september 1967 har statskontoret lämnat förslag till organisation av de nya hyresnämnderna. Till grund för förslaget ligger en undersökning av tidsåtgången vid behandling av ärenden vid de nuvarande kommunala hyresnämnderna och en uppskattning av det antal ärenden som beräknas belasta den nya nämndorganisationen. Med ledning härav har beräknats storleken av den arbetskraft som kan behövas. Statskontoret framhåller att det inte bör inrättas en fast organisation som redan från början eller efter ett ganska kortvarigt stabiliseringsskede på bostadsmarknaden kan löpa risk att inte få full sysselsättning. Det ligger emellertid i det allmännas och parternas intresse att hindra uppkomsten av stor ärendebalans med åtföljande långa väntetider. En lösning av dessa problem synes kunna åstadkommas genom att det inrättas sammanlagt 19 hyresnämnder, en del gemensamma för två län. Det bör finnas minst en heltidsanställd ordförande vid varje nämnd. Alla nämnderna avses få ett kansli, vid vilket det skall finnas biträdespersonal. Vid de största kanslierna skall dessutom tjänstgöra sekreterare och expeditivsvakter. Det bör inrättas 22 ordinarie och 22 extra ordförandetjänster, 7 sekreterartjänster, 75 biträdestjänster och 4 expeditivsvaktjänster. Vid nio nämnder kommer enligt förslaget att finnas en ordförandetjänst. Ordförandetjänsterna blir två vid sju nämnder, fem vid en nämnd, sex vid en nämnd och tio vid en nämnd. Vid de minsta nämnderna föreslås personalen uppgå till sammanlagt endast en ordförande och ett och ett halvt biträde. Nämnderna bör administrativt och, när så är lämpligt, lokalmässigt knytas till länsstyrelse. Statskontoret utgår från att ordförandena i hyresnämnderna rekryteras från domarkåren och finner det önskvärt att ett smidigt samarbete äger rum mellan nämnderna och hovrätterna, bl. a. när det gäller att skaffa vikarier för ordförandena.

Kostnaderna för löner och arvoden till personal och intresserepresentanter i hyresnämnderna uppskattar statskontoret till 4 milj. kr. för första halvåret 1969. Därvid förutsätts att den föreslagna personalorganisationen byggs ut redan fr. o. m. den 1 januari 1969. För omkostnader under första halvåret 1969 beräknar statskontoret 1 064 000 kr.

Departementschefen. Det är svårt att bedöma arbetsbördan för de nya hyresnämnderna. Ett förslag till organisation måste därför i stor utsträck-

ning bygga på anlaganden om den väntade arbetsvolymen. Vidare måste beaktas å ena sidan att hyresnämndsorganisationen måste ges en sådan styrka redan från början att ärendena kan avgöras snabbt och ärendebalanser förhindras och å andra sidan att organisationen inte bör låsas i så fasta former att ändringar inte kan genomföras smidigt vid en minskad arbetsvolym. Sedan statskontoret avgav sitt förslag om administration och organisation av de statliga hyresnämnderna, har vissa ändrade förutsättningar för arbetet vid dessa inträtt. De nya förutsättningarna torde dock inte medföra någon större förändring i förhållande till den arbetsmängd som statskontoret har beräknat. Jag godtar därför i huvudsak statskontorets förslag om antalet tjänster inom den nya organisationen.

Varje län skall i princip ha en hyresnämnd. Detta hindrar ej att flera nämnder får gemensamt kansli. Om 19 kanslier inrättas i enlighet med statskontorets förslag, får ett antal av dessa så liten personalstyrka att stora svårigheter uppkommer vid arbetstoppar och ledigheter. Jag anser därför lämpligt att kanslierna görs så stora att antalet ordförande blir minst två vid varje kansli. I de fall reseavstånden därigenom skulle bli alltför stora måste dock kanslierna göras mindre. Sammanträde med hyresnämnd kommer ofta att hållas i den ort där lägenheten finns. För att underlätta för allmänheten att ge in handlingar till hyresnämnd bör det kunna föreskrivas att myndighet på annan större ort än den där hyresnämnden har sitt kansli skall lämna ut erforderliga blanketter i hyresnämndsärenden, ta emot handlingar till hyresnämnden och i övrigt stå allmänheten till tjänst med upplysningar. Närmare föreskrifter härom och om antalet kanslier och deras belägenhet bör meddelas av Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer.

Det är troligt att nämnderna blir olika belastade under skilda tider på året, beroende på bl. a. att hyresavtalen i allmänhet löper ut vid några få bestämda tidpunkter under året. Vikten av att ärendena avgörs snabbt kan föra med sig behov att förstärka nämndkanslierna tillfälligt. Därvid kan det vara lämpligt att anlita personal från domstolsväsendet som kan beviljas tjänstledighet. Å andra sidan kan arbetsbrist komma att råda under vissa tider på året. Personalen vid hyresnämnderna bör därför kunna åläggas skyldighet att tjänstgöra också vid domstol i det hovrättsområde, inom vilket hyresnämndens kansli än beläget. Sådan tjänstgöring kan bli till nytta för det i dag hårt belastade domstolsväsendet.

Hovrätterna har en organisation för ledning av häradsrätterna, rådhusrätterna och vattendomstolarna. Den anknytning som hyresnämnderna kommer att få till domstolsväsendet i bl. a. personalhänseende medför att administrationen av nämnderna bör skötas av hovrätterna. Jag förordar dock, efter samråd med chefen för inrikesdepartementet, att en del centrala administrativa uppgifter skall ankomma på statens hyresråd, exempelvis viss inspektion av de nya nämndernas verksamhet, sammanställning och

distribution av material för beslutsunderlag och meddelande av råd och anvisningar angående arbetsrutiner. Sammanlagt fyra nya tjänster bör tillföras statens hyresråd i anledning av hyresrådets ökade uppgifter. Det ökade anslagsbehov som kan uppkomma under budgetåret 1968/69 torde få tillgodoses genom bemyndigande från Kungl. Maj:t för hyresrådet att ytterligare belasta anslaget Statens Hyresråd: Avlöningar, vilket anslag i riksstaten är upptaget förslagsvis.

Jag förordar att 22 ordinarie tjänster inrättas för ordförande i hyresnämnd och beräknar medel för ytterligare 22 extra ordförandetjänster, 75 bitädestjänster och 5 expeditionsvaktjänster. Vidare beräknar jag medel för extra personal och för arvoden åt intresserepresentanterna i nämnderna. Tjänsterna bör tillföras organisationen efter hand som arbetsbördan påkallar det. Eftersom visst förberedelsearbete behöver göras av tjänstemän inom hyresnämndsorganisationen redan under andra halvåret 1968, bör erforderligt antal tjänster få tillsättas tidigare än fr. o. m. den 1 januari 1969.

På de största orterna finns f. n. i allmänhet vissa heltidsanställda tjänstemän vid de kommunala hyresnämndernas kanslier. Dessa tjänstemäns erfarenhet bör tas till vara inom den statliga hyresnämndsorganisationen, om de skulle vilja tjänstgöra vid de nya nämndernas kanslier.

Anställnings- och arbetsvillkor för personalen är en förhandlingsfråga. Jag avser att ge avtalsverket det förhandlingsuppdrag som betingas av vad jag har föreslagit i det föregående.

Jag beräknar kostnaderna under första halvåret 1969 för löner m. m. till tjänstemännen inom hyresnämndsorganisationen till 2 844 000 kr. och för arvoden till intresserepresentanterna till 1 416 000 kr. För omkostnader för hyresnämnderna under första halvåret 1969 beräknar jag i enlighet med statskontorets förslag 1 075 000 kr. Av detta belopp avser 10 000 kr. sjukvård m. m., 230 000 kr. reseersättningar och 835 000 kr. expenser, därav 225 000 kr. för engångsutgifter i samband med att nämnderna inrättas. För kostnaderna för hyresnämnderna bör anvisas nya anslag för budgetåret 1968/69 under andra huvudtiteln. Anslagen bör kallas Hyresnämnderna: Avlöningar och Hyresnämnderna: Omkostnader.

Hemställan

Under åberopande av vad jag har anfört i det föregående hemställer jag, att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att

dels antaga förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen,

Kungl. Maj:ts proposition nr 91 år 1968

2) lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,

3) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

4) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal.

5) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken,

6) lag om hyresnämnder,

dels godkänna de grunder för den statliga hyresnämndsorganisationen som har angivits i det föregående,

bemyndiga Kungl. Maj:t att inrätta 22 ordinarie tjänster för ordförande i hyresnämnd,

till *Hyresnämnderna: Avlöningar* för budgetåret 1968/69 anvisa ett förslagsanslag av 4 260 000 kr.,

till *Hyresnämnderna: Omkostnader* för budgetåret 1968/69 anvisa ett förslagsanslag av 1 075 000 kr.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bihang A

Nr 141

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.; given Stockholms slott den 6 september 1967.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.,
- 3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,
- 5) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad,
- 6) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,
- 7) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro,
enligt Dess nådiga beslut:

BERTIL

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att hyresregleringen avvecklas och ersätts med avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst inom ramen för den permanenta hyreslagstiftningen. Denna, som ingår som 3 kap. i lagen om nyttjanderätt till fast egendom, föreslås ändrad i många hänseenden.

Lagförslaget innefattar direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst, dvs. hyresgästen ges rätt till förlängning av hyresavtalet, om ej någon viss i lagen angiven situation föreligger. Besittningsskyddet skall inte kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. Om hyresvärden fordrar höjd hyra för att gå med på förlängning av hyresavtalet, skall den begärda hyrans skälighet kunna prövas av myndighet. På orter med mera påtaglig bostadsbrist skall dessutom den s. k. förstagångshyran, dvs. i princip den hyra som första gången avtalas mellan hyresvärd och hyresgäst, kunna underkastas myndighets prövning. För lägenheter på sådana orter skapas också en spärr mot hyror som är för höga i jämförelse med självkostnadshyror i nyproduktionen.

Frågan om besittningsskydd för lokalhyresgäst löses i lagförslaget på det sättet att sådan hyresgäst tillförsäkras ett indirekt besittningsskydd, dvs. en rätt till ersättning för förlust om hyresavtalet sägs upp utan befogad anledning.

Beträffande förfarandet i hyrestvister innebär lagförslaget att en hyresnämnd skall inrättas för i princip varje län. Avsikten är att i nämnden skall ingå representanter för fastighetsägare och hyresgäster. Nämnden får till uppgift i första hand att medla i uppkommande tvister. I tvister om bl. a. rätt till förlängning av hyresavtal och om hyressättningen skall nämnden avgöra tvisten, om förlikning inte kan nås. Part som är missnöjd med nämndens beslut får inom viss tid klandra beslutet genom att väcka talan vid domstol. Domstolsprövningen i alla hyrestvister föreslås i första instans ske vid i princip endast en underrätt i varje län. Betydande begränsningar i fullföljdsrätten föreslås.

Lagförslaget innebär en översyn även i övrigt av hyreslagens bestämmelser. Bl. a. föreslås lagfäst bytesrätt beträffande bostadslägenheter i orter med mera påtaglig bostadsbrist. Bestämmelserna om hyresvärdens skyldighet att underhålla lägenheten under hyrestiden utökas med regler som direkt tar sikte på det löpande underhållet av lägenheter som hyrts för att användas som bostad. Också reglerna om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand ändras i viktiga hänseenden.

Enligt förslaget skall hyresregleringen avvecklas för hela landet vid utgången av år 1968 och den nya hyreslagen träda i kraft den 1 januari 1969. Den hyra som gäller vid utgången av år 1968 skall dock tillämpas under den löpande hyresperioden. Särskilda övergångsregler föreslås gälla för bostadslägenheter i orter med mera påtaglig bostadsbrist. Reglerna innebär att hyrorna får anpassas till hyresläget för likvärdiga lägenheter successivt under en övergångstid.

Förslag

till

Lag**angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1)****om nyttjanderätt till fast egendom**

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3 § samt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

1 KAP.**3 §.**

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28 § och 3 kap. 29 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 29 § tidigare gällt mot honom eller på grund av inteckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

3 KAP.**Om hyra****Inledande bestämmelser****1 §.**

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

¹ Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se 1939: 364.

upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger kapitlet tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

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

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

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid finns bestämmelser i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Hyresavtals ingående

2 §.

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

Ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, skall likaledes på begäran göras anteckning därom.

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.

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

4 §.

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. 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.

5 §.

Är hyrestiden längre än den i 1 kap. 1 § föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill hyresvärden eller hyresgästen frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, får han uppsäga avtalet att upphöra på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgäst som hyrt bostadslägenhet avlider 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 nu angivits dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, äger vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet hade ingåtts innan avtalet slöts 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 infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

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 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som enligt detta kapitel ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 § andra stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om ej annat föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast 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 söckendag.

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.

Bestämmelserna i 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 behöver dock ej vara skriftlig, om hyresgästen lämnar skriftligt erkännande om uppsägningen.

Bestämmelserna i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning 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 nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som äger 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.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §.

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

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 myndighetens beslut på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål 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 avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen äger fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på 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 skälig 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 försummelse.

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 ägde kännedom om 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 skälig 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.

13 §.

Avser hyresavtalet lägenhet som icke färdigställts 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.

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 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.

15 §.

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

Om lägenhet 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. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om annat ej avtalats.

16 §.

Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen ej ansvarig för skadan eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, äger 10—12 §§ motsvarande tillämpning.

Detsamma gäller, om 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.

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

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 ohyrn, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyrn.

18 §.

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen enligt 1 kap. 3, 5 eller 6 §, har han rätt till skälig nedsättning i hyran och ersättning för skada enligt 1 kap. Hyresgästen har även sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades.

19 §.

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.

Betalning av hyra m. m.

20 §.

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista söckendagen 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 söckendagen 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 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.

2 kap. 45—48 §§ äger motsvarande tillämpning på hyresavtal.

21 §.

Anser hyresgästen, att han enligt 11—14, 16—18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller 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 överexekutor. 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 överexekutor, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som överexekutor finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden och för ränta på beloppet.

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

22 §.

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

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 nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

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

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet 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.

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 husfolk eller gäster 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 allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och hans husfolk 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 föreskrives 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.

Har hyresgästen utan behövtligt 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 utsträcker utöver vad som föreskrives i första—fjärde styckena, gäller det.

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.

26 §.

Hyresvärden äger 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. 17 § äger därvid motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt därtill, äger överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen.

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, har hyresvärden rätt att uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

29 §.

Överlåtes fastigheten sedan hyresgästen tillträtt lägenheten, gäller hyresavtalet utan särskilt förbehåll mot den nye ägaren, om avtalet har upprättats skriftligen. Är avtalet icke skriftligt och vill den nye ägaren ej låta avtalet gälla, åligger det honom att uppsäga avtalet inom tre månader efter det att överlåtelsen skedde. I annat fall gäller avtalet mot honom.

2 kap. 29 § äger motsvarande tillämpning på hyresavtal som upprättats skriftligen.

I övrigt äger 2 kap. 30 och 31 §§ motsvarande tillämpning. På hyresbelopp som förfaller till betalning mer än sex månader efter det att hyresgästen fick kännedom om överlåtelsen får han dock icke avräkna fordran hos den förre ägaren. Ej heller får han i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse med den förre ägaren, om ej den nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

30 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet utmätes, intecknad fordran fastställs till betalning ur fastigheten, jordägaren försättes i konkurs eller talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

31 §.

Försätts hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. I fråga om konkursboets ansvarighet för att avtalet fullgöres äger 2 kap. 33 § motsvarande tillämpning.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa sådan säkerhet för avtalets fullgörande

med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Ställes ej säkerhet senast dagen efter det säkerheten fordrades, får hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första eller andra stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 33—36 §§.

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

33 §.

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 i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, äktenskapets återgång eller hyresgästens död, får 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 första 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.

Första och andra styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

34 §.

Hyresgäst, som ej är i tillfälle 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 dör under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresgästen överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet, 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 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. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

36 §.

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

37 §.

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

38 §.

Om hyresgästen med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden överlåter hyresrätten, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogas till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §.

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

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 hyresvärden 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 hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

42 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två söckendagar 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 belö-
pande hyran utöver två söckendagar efter månadens början eller, såvitt an-
går hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter för-
fallodagen,

2. om hyresgästen ej fullgör arbete eller annan tjänstbarhet som åligger
honon enligt avtalet eller visar tredska vid arbetets utförande,

3. om hyresgästen utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyres-
rätten eller upplåter lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse vidtager
rättelse utan dröjsmål,

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

5. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller
lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekom-
mer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underätta hyresvärden där-
om bidrager till att ohyran sprides i fastigheten.

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller an-
nan, 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 åligger hyresgäst och
rättelse icke utan dröjsmål sker på tillsägelse,

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

8. 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.

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första
stycket 1—4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av
sin rätt att uppsäga avtalet, kan hyresgästen icke därefter skiljas från lä-
genheten 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 5 eller 8 eller hyresvärden icke inom två måna-
der från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke
under 3 tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

44 §.

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjs-
mål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav upp-
sagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägen-
heten, om hyran senast tolfte söckendagen från uppsägningen betalas på
sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexe-
kutor enligt 21 §. 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 söckendagar förflutit efter uppsägningen.

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

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §.

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller för upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad,

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

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. Om make som ej har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

46 §.

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet 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 hyresavtalet 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 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. hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren 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 bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet 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 beror av annan anställning 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,

9. 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 avträder endast en del av lägenheten och hyresavtalet lämpligen kan förlängas

såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av vad som sagts tidigare i paragrafen rätt till sådan förlängning.

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 åtnöjas 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 hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som 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—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

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

48 §.

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller skall vid tillämpning av första stycket tredje punkten bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om hyran eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena.

49 §.

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten

till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet.

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 i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren för samma tid blir bestämda.

51 §.

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

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

52 §.

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

53 §.

Skall hyresgäst 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 den högre hyran fastställdes. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag. På det överskjutande beloppet skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 §.

Konungen äger förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

55 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat

längre än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

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

56 §.

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

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

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 hyresförhållanden 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 rivras 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 åtnöjas 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,

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

Förlust för hyresgästen som äger 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 högst till det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

58 §.

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden,

har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

59 §.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år.

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrom med avflyttningen.

Medges uppskov enligt första stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

60 §.

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § äger 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 erhålla tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

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 överenskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

62 §.

Beror fråga om förlängning av hyresavtal på prövning av rätten, får denna, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke in-

trätt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

63 §.

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 eller 58 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

64 §.

Skulle tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

65 §.

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet i ort, där förordnande enligt 54 § gäller, eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, gäller ej villkoret, och är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

66 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall betalas inom de närmaste sex månaderna, har hyresvärden rätt att kvarhålla så mycket av hyresgästen tillhöriga lösören inom fastigheten som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Egendom som enligt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

67 §.

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, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor eller ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock icke hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma den tid inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad kortare än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

68 §.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som äger träda i hyresgästens ställe fastän överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33—35, 40, 46,

47, 49—55 eller 67 §, om den har formen av kollektivavtal och på arbets- tagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Förfarandet i hyrestvister

69 §.

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Konungen äger dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

70 §.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34—36, 40, 49 eller 55 §, äger parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §.

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal, skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av domstol som nyss nämnts.

73 §.

Talan får ej föras mot underrätts dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställelse av hyresvillkor och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.

74 §.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i underrätten, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969. Genom lagen upphäves lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

2. Lagen äger ej tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om icke annat följer av vad som sägs nedan.

3. Bestämmelserna i 3 kap. 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 56—59 och 61 §§ skall från och med dagen för lagens ikraftträdande tillämpas även på avtal som slutits dessförinnan. De närmare föreskrifter som behövs för att de nya bestämmelserna skall kunna vinna tillämpning meddelas av Konungen.

4. Är hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande träffat på obestämmd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall lagen tillämpas på avtalet från nämnda tid. Detsamma gäller, om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

5. Lagen skall från och med den 1 januari 1974 tillämpas på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

6. Har hyresgäst avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits dessförinnan, äger äldre lag alltjämt tillämpning i fråga om dödsboets och efterlevande makes rätt att uppsäga avtalet eller sätta annan i sitt ställe samt makes rätt att övertaga lägenhet som genom bodelning eller skifte tillagts honom.

7. I fråga om hyresavtal, som upphört att gälla före lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas vid beräkning av den tid inom vilken hyresvärd eller hyresgäst har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet gällande.

8. Vid tillämpning av 3 kap. 48 § skall andra stycket nedan iakttagas

a) till och med den 31 december 1972 beträffande fastighet inom någon av följande kommuner, nämligen *Stockholm*, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Saltsjöbaden, Solentuna, Solna, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Väsby, Vaxholm, Västerhaninge, Österhaninge och Österåker samt *Göteborg*, Kungälv, Kålleröd, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille och Råda ävensom *Malmö*, Burlöv, Lomma och Lund,

b) till och med den 31 december 1970 beträffande fastighet i annan ort, om förordnande enligt 3 kap. 54 § gäller för den orten.

Understiger den hyra som utgår vid hyrestidens slut hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, är hyresgästen icke skyldig att godtaga högre höjning av hyran än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelens storlek skall bestämmas så att lägenhetens hyra vid övergångstidens slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter.

9. Hyrestvist, vari talan väckts före denna lags ikraftträdande, skall behandlas enligt äldre lag.

10. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i denna lag, skall i stället den bestämmelsen tillämpas.

Förslag
till
Lag
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 673) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 januari 1968 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 juni 1968, får framställning som avses i 7 § göras senast den 15 januari 1968 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 januari 1968 lämnat meddelande som avses i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 juni 1968, får framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 januari 1968.

Konungen äger meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter den 31 december 1968 av ärenden, på vilka lagen om hyresreglering m. m. fortfarande skall tillämpas.

Förslag
till
Lag
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll
av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 674) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Förslag

till

Lag**angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568)****om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal**

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 675) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Förslag

till

Lag**angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda****bestämmelser om makars gemensamma bostad**

Härigenom förordnas, att lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad, vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 676) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1969.

Förslag

till

Lag**angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253)****om kollektivavtal**

Härigenom förordnas, att 1 § lagen den 22 juni 1928 om kollektivavtal¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***1 §.**

Avtal mellan — — — — — ock gällande.

Såsom arbetare — — — — — enligt lagen.

Beträffande kollektivavtal — — — — — lag stadgas.

Om avtal enligt första stycket avser villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning,

¹ Senaste lydelse av 1 § se 1945:158.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

äger avtalet i denna del verkan som kollektivavtal endast i den mån det gäller fråga som avses i 3 kap. 33—35, 40, 46—55 eller 67 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och under förutsättning att det på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Bestämmelser i — — — — — deras medlemmar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken

Häriigenom förordnas, att 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken¹ skall er- hålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

10 KAP.

10 §.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, *hyra*, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt. *Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej hyrestvist.*

Ligger fastigheten — — — — — huvuddelen ligger.

¹ Senaste lydelse av 10 kap. 17 § se 1963:257.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

17 §.

Ej vare — — — — — annan domstol;

4. tvist, som avses i 9 eller 10 § eller eljest enligt lag skall upptagas av domstol, som där sägs, om tvisten väckes vid annan domstol;

4. *hyrestvist eller* tvist, som avses i 9 eller 10 § eller eljest enligt lag skall upptagas av domstol, som där sägs, om tvisten väckes vid annan domstol;

5. äktenskapsmål; — — — — — av domstol.

Ej heller — — — — — i 13 §.

Yrkande om — — — — — samma fordran.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten i statsrådet på Stockholms slott den 17 mars 1967.

Närvarande:

Statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, ODHNOFF, WICKMAN.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ny hyreslagstiftning* och anför.

Inledning

Den nuvarande hyreslagen, som ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), innehåller de allmänna och grundläggande rättsreglerna om hyresförhållande. Vid sidan av hyreslagen gäller lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen). I denna lag finns huvudsakligen bestämmelser om reglering av hyrans storlek och om besittningsskydd genom tvångsförlängning av hyresavtal. Lagen gällde ursprungligen t. o. m. den 30 september 1943 men giltighetstiden har successivt förlängts, senast genom lag den 16 december 1966 (nr 673) för tiden t. o. m. den 30 juni 1968.

Genom ändringar i hyresregleringslagen under senare delen av 1950-talet har Kungl. Maj:t getts befogenhet att upphäva hyresregleringen i ort eller del av ort samt att bestämma att regleringen i ort, där den gäller, skall avse endast visst slag av lägenheter. Som följd härav har hyresregleringen avvecklats i etapper såväl regionalt som kategorimässigt.

I fråga om hyresförhållanden som inte är underkastade hyresregleringslagens bestämmelser gäller med vissa undantag i stället lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (besittningsskyddslagen). Denna lag, som är att anse som provisorisk, innehåller regler om besittningsskydd och bestämmande av hyresvillkoren i nytt hyresavtal.

I samband med att den successiva avvecklingen av hyresregleringen påbörjades bemyndigades chefen för justitiedepartementet den 15 mars 1957

att tillkalla sakkunniga för att göra en översyn av hyreslagen. Huvudsyftet med utredningsarbetet skulle enligt direktiven vara att i hyreslagen föra in bestämmelser, vilka skulle bereda hyresgästen ett effektivt besittningsskydd även efter hyresregleringens avveckling. De sakkunniga¹, som antog benämningen hyreslagskommittén, avgav den 15 september 1961 betänkandet »Reviderad hyreslag» (SOU 1961:47).

Betänkandets regler om besittningsskydd är olika utformade för olika slag av hyresgäster. Inom bostadssektorn har skyddet formen av en rätt till förlängning av hyresförhållandet. Beträffande övriga lägenheter är skyddet utformat som en rätt till ekonomisk ersättning. Hyreslagskommittén säger sig vid sitt ställningstagande ha haft i sikte marknadslägen som kan betecknas som någorlunda normala. Dit hänför kommittén även lägen med en viss mera måttlig lägenhetsbrist. Förslaget bygger därför på att hyresregleringen skall behållas även efter den nya hyreslagens ikraftträdande, i den mån förhållandena på hyresmarknaden motiverar detta. I förslaget behandlas också en annan central fråga på hyresrättens område, nämligen hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten och att upplåta lägenheten i andra hand. I övrigt innebär förslaget väsentligen en lagteknisk översyn av bestämmelserna i hyreslagen. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*. Efter remiss avgavs utlåtanden över betänkandet av ett stort antal myndigheter och organisationer (se SOU 1966:14 s. 75).

Genom beslut den 26 april 1963 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla högst fem sakkunniga för att utreda hyreslagstiftningen. I direktiven uttalades bl. a. att i fråga om såväl besittningsskyddet som hyressättningen förutsättningar syntes föreligga att skapa i betydande avseenden överensstämmande bestämmelser för orter med lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad men att det kunde bli erforderligt att i viss utsträckning ha särskilda regler för orter med påtaglig lägenhetsbrist. Vidare anfördes att det borde övervägas om inte lagstiftningen på förevarande område kunde samordnas i en reviderad permanent hyreslag.

De sakkunniga², som antog namnet hyreslagstiftningssakkunniga, avgav i juni 1966 betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966:14). I betänkandet framläggs förslag till en ny allmän hyreslag. Förslaget syftar till att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad, där i princip hyresgäst i bostadslägenhet får ett direkt besittningsskydd som kompletteras

¹ Justitierådet Nils Beckman, tillika ordförande, drätselordföranden Fritiof Boo, riksdagsmännen Henning Gustafsson, Sven Persson och Yngve Holmberg, direktören Hans Wiman och advokaten Gösta Järtelius. Sedan Gustafsson på därom gjord framställning entledigats från uppdraget, tillkallades den 19 maj 1958 riksdagsmannen Mac Hamrin som sakkunnig i hans ställe.

² Presidenten i försäkringsdomstolen Liss Granqvist, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, numera statsrådet Lennart Geijer och riksdagsmannen Henning Gustafsson samt ordföranden i Hyresgästernas riksförbund Erik Svensson.

med vissa hyresspärrar och där besittningsskyddet för hyresgäst i andra lägenheter, dvs. lokaler, upprätthålls genom ersättningsregler. Hyresreglerings- och besittningsskyddslagarna ersätts enligt förslaget av bestämmelser i den nya hyreslagen. Förslaget innefattar även i övrigt en översyn av den nu gällande hyreslagen. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, socialstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statskontoret, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, kommerskollegium, ordföranden i arbetsdomstolen, arbetsmarknadsstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, statens tjänstebostadsnämnd, statens personalbostadsdelegation, överståthållarämbetet (ÖÄ), länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Kronobergs, Malmöhus, Örebro, Gävleborgs, Jämtlands och Norrbottens län, Stockholms rådhusrätt, Göteborgs rådhusrätt, rådhusrätten i Malmö, lagberedningen (såvitt avser konkurs- och utökningsrättsliga frågor), expropriationsutredningen, domstolskommittén, bostadsrättskommittén, arrendelagsutredningen, förvaltningsdomstolskommittén, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, stadskollegiet i Göteborg, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Svenska riksbyggen, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsindustriförbundet, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges industriförbund, Svensk industriförening, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges grossistförbund, Kooperativa förbundet (KF), Svenska företagares riksförbund, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Statstjänstemännens riksförbund (SR), Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), Föreningen Sveriges häradshövdingar (häradshövdingeföreningen), Föreningen Sveriges stadsdomare (stadsdomareföreningen), Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Industriens bostadsförening och Skogs- och lantarbetsgivareföreningen. Yttrande har även inkommit från Sveriges biografägareförbund.

Av kommerskollegium har överlämnats yttranden från nio handelskammrar, nämligen Stockholms, Göteborgs, Skånes, Östergötlands och Södermanlands, Västergötlands och Norra Hallands handelskammare, handelskammaren för Värmlands län, Dalslands och Bohuslän, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län, handelskammaren för Gävleborgs län, Uppland och Dalarna samt Västernorrlands och Jämtlands läns handelskammare. Vidare har yttranden överlämnats av ÖÄ från stadskollegiet i Stockholm, av länsstyrelsen i Stockholms län från drätselkammarna i Nacka, Norrtälje, Solna och Södertälje, av länsstyrelsen i Uppsala län från sammanläggningsdelegerade i Uppsala, drätselkammaren i Enköping, Uppsala

fastighetsägareförening och Upplands hyresgästförening, av länsstyrelsen i Södermanlands län från stadsfullmäktige i Eskilstuna och Strängnäs, drätselkamrarna i Katrineholm och Oxelösund samt sammanläggningsdelegerade i Nyköping/Svärta, av länsstyrelsen i Östergötlands län från drätselkamrarna i Linköping, Motala och Norrköping, av länsstyrelsen i Kronobergs län från drätselkamrarna i Ljungby och Växjö, av länsstyrelsen i Malmöhus län från stadskollegiet i Hälsingborg, drätselkamrarna i Eslöv, Malmö och Trelleborg samt länsarkitekten, av länsstyrelsen i Örebro län från drätselkamrarna i Karlskoga och Örebro, av länsstyrelsen i Gävleborgs län från drätselkamrarna i Gävle och Sandviken, av länsstyrelsen i Jämtlands län från drätselkammaren i Östersund samt av länsstyrelsen i Norrbottens län från drätselkamrarna i Boden, Haparanda, Kiruna, Luleå och Piteå. LO har överlämnat yttrande från Svenska byggnadsarbetareförbundet samt SACO yttranden från Sveriges juristförbund och Sveriges tandläkarförbund. Vid åtskilliga av nu angivna yttranden har fogats yttranden från olika nämnder, tjänstemän och enskilda sammanslutningar.

Jag anhåller nu att få ta upp frågan om ny hyreslagstiftning.

Chefen för inrikesdepartementet kommer senare denna dag att anmäla frågan om de allmänna riktlinjerna för bostadspolitiken m. m. Härefter ingår en ny hyreslag som ett viktigt led. Med hänsyn härtill har ett nära samråd ägt rum mellan mig och chefen för inrikesdepartementet. Det synes lämpligt för sammanhangets skull att riktlinjerna för hyrespolitiken anmäls av chefen för inrikesdepartementet och jag får beträffande dessa hänvisa till vad denne senare kommer att anföra.

Inom justitiedepartementet har upprättats förslag till lag om ändrad lydelse av 3 kap. NJL jämte viss följdlagstiftning. Förslagen torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

Allmänna regler

Besittningsskydd inom bostadssektorn

Inledning

Med besittningsskydd för hyresgäst avses ett skydd för hyresgästens intresse att behålla den hyrda lägenheten även efter den avtalade hyres-
tidens utgång. Besittningsskydd kan principiellt beredas hyresgäst i två
olika former. Den ena innebär, att man tillgodoser hyresgästens intresse
genom regler som ger honom rätt till förlängning av hyresförhållandet
(optionsrätt). Ett besittningsskydd av denna typ brukar kallas direkt be-
sittningsskydd. Om i ett sådant system en uppsägning från hyresvärdens
sida är otillräckligt grundad, behöver hyresgästen inte flytta från lägen-
heten. Hyresförhållandet blir i stället förlängt. Det indirekta besittnings-
skyddet däremot innebär att hyresgästen måste flytta även om uppsägning-
en är otillräckligt grundad. Hyresvärden avhålls dock i detta system från
att bruka sin uppsägningsrätt utan godtagbara skäl genom att hyresgästen
har lagstadgad rätt till skadestånd om uppsägningen vid en prövning i
efterhand anses vara ogrundad.

Hyreslagen byggde i sin ursprungliga form från år 1907 på den fullstän-
diga avtalsfrihetens princip. Bestämmelser om rätt för hyresgästen att bo
kvar i lägenheten efter kontraktstidens utgång var i enlighet härmed helt
främmande för denna första egentliga hyreslagstiftning.

Behovet av besittningsskydd för hyresgästen blir av naturliga skäl träng-
ande i ett läge när bostadsbrist råder. Om hyresgästen i en sådan situa-
tion tvingas lämna sin lägenhet, riskerar han ju att bli ställd utan bostad.
Det var därför naturligt att frågan om besittningsskydd för hyresgäst fick
aktualitet under det första världskriget med den då rådande svåra bostads-
bristen. Den under krigsåren och därefter fram till år 1923 gällande hyres-
regleringen hade också som ett viktigt inslag att hyresvärdens uppsägnings-
rätt begränsades. För vissa bedömare kom den under kristiden rådande
ordningen att framstå som naturlig och röster höjdes för att regler om be-
sittningsskydd skulle införas i den permanenta hyreslagstiftningen. Tiden
var dock ännu inte mogen för ett sådant steg.

Genom lagen den 10 mars 1923 (nr 31) med vissa bestämmelser rörande
hyra reglerades övergången från krisreglering till en friare hyresmarknad.
Beträffande uppsägningsrätten innebar lagen att det rättsläge som rådde
före krigsutbrottet återställdes. Vid antagandet av lagen uttalade emeller-

tid riksdagen att bl. a. frågan om rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få bo kvar i sin lägenhet även efter den avtalade hyrestidens utgång borde utredas. Samma dag som lagen promulgerades uppdrog Kungl. Maj:t åt juris professorn Vilhelm Lundstedt att göra en förberedande utredning angående ytterligare reformer i hyreslagstiftningen. Lundstedts utredning, som redovisades i betänkandet »Vissa principer för reformering av hyresrätten» (SOU 1923:76), utmynnade i ett principförslag om ett indirekt besittningsskydd i form av en skadeståndssanktionerad företrädesrätt för hyresgäst till ny förhyrning. Förslaget ledde inte till någon lagstiftning. Frågan om besittningsskydd för hyresgäst aktualiserades emellertid i riksdagen vid många tillfällen under 1920- och 1930-talen.

På grundval av hyreslagstiftningskommitténs förslag i betänkandet »Reformerad hyreslagstiftning» (SOU 1938:22) genomfördes år 1939 (prop. 1939:166, L²U 38, rskr 386, SFS 364) betydande ändringar i hyreslagen. Först då kom regler om besittningsskydd för hyresgäst att permanent införas i hyreslagstiftningen.

Genom 1939 års hyreslagstiftning infördes i 38—40 §§ hyreslagen regler om besittningsskydd för hyresgäst. Skyddet gäller i hyresförhållanden av alla slag med den begränsningen att hyresförhållandet måste vara grundat på avtal som slutits för minst sex månader. Reglerna innebär ett indirekt besittningsskydd. Hyresgästen har alltså ingen ovillkorlig rätt att få bo kvar i lägenheten. Om fastighetsägaren vägrar att medge förlängning och hans vägran strider mot god sed i hyresförhållanden, har emellertid hyresgästen rätt till skadestånd. Skadeståndet är starkt begränsat. Endast kostnaderna för flyttning från lägenheten är ersättningsgilla.

Genom att besittningsskydd infördes och genom andra nyheter i 1939 års lagstiftning utgör denna otvivelaktigt en milstolpe på hyreslagstiftningens område. Besittningsskyddsreglerna fick dock inte verka under någon längre tid i praktiken. Krigsutbrottet medförde att praktiskt taget allt bostadsbyggande avstannade och följden blev en kännbar bostadsbrist. I en sådan situation var hyreslagens skyddsregler uppenbart otillräckliga. Som ett provisorium under den rådande krissituationen tillkom därför hyresregleringslagen. Ännu mera än 20 år efter krigsslutet gäller lagen i stora delar av landet.

Hyresregleringslagens besittningsskyddsregler utgår från att hyresvärden principiellt får upplösa hyresförhållandet vid kontraktstidens utgång. Denna rätt bryts, om uppsägningen »finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig». Tvångsförlängning kan då äga rum. När det gäller att avgöra, om en uppsägning är förenlig med vad god hyres sed eller billigheten kräver, skall enligt förarbetena en avvägning ske mellan båda parter berättigade intressen. Hyresvärden måste dock kunna åberopa särskilt starka skäl för att få disponera lägenheten. Den bostadsbrist som rått och på sina håll alltjämt råder i landet har starkt prä-

lat hyresregleringsmyndigheternas praxis i uppsägningsärenden. Intresseavvägningen har i vidsträckt omfattning kommit att utfalla till hyresgästens förmån. I praxis förlängs därför hyresförhållandet i alla normala fall.

När det gäller hyressättningen bygger hyresregleringslagen på ett system där hyran för äldre lägenheter regleras med utgångspunkt i den faktiska hyran den 1 januari 1942 eller, om lägenheten inte var uthyrd då, det hyresläge som rådde på orten vid nämnda tidpunkt. För senare tillkomna lägenheter bestäms hyran i huvudsak på grundval av produktionskostnaden. Vissa lägenheter — främst sådana som förvaltas av kommunala eller allmännyttiga bostadsföretag eller som på senare tid producerats med finansiellt stöd från statens sida — är undantagna från hyresregleringslagens regler om hyrans storlek.

Enligt 5 § hyresregleringslagen kan Kungl. Maj: t medge att avtal träffas om hyreshöjning utöver grundhyran, s. k. generell hyreshöjning. Sådant medgivande får lämnas om det finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen.

Sedan slutet av 1950-talet pågår en successiv avveckling av hyresregleringen. Genom beslut av Kungl. Maj: t har vid olika tillfällen skett såväl en kategorimässig som en regional avveckling av regleringen. Senast har genom beslut den 29 oktober och den 11 december 1964 hyresregleringen upphävts i 40 orter med verkan från och med den 2 mars 1965. Efter denna avveckling gäller hyresregleringen i fråga om bostäder i 159 orter. Folkmängden i dessa orter kan uppskattas till inte fullt 4,5 milj.

I samband med att åtgärder vidtogs för att påbörja avvecklingen av hyresregleringen tillkom besittningsskyddslagen. Också denna lag är provisorisk och dess giltighetstid sammanfaller med hyresregleringslagens. Lagen är tillämplig på hyresförhållanden för vilka hyresregleringslagens förlängningsregler inte gäller. Besittningsskyddslagen har således fått ett vidare tillämpningsområde allteftersom hyresregleringen avvecklats. Lagen uppställer som huvudprincip att hyresgästen har rätt till nytt hyresavtal, när hyrestiden till följd av uppsägning eller annan orsak går ut. Denna optionsrätt har emellertid betydande begränsningar. För det första är lagen över huvud taget inte tillämplig på vissa typer av bostadslägenheter, nämligen lägenhet i en- och tvåfamiljshus, möblerad lägenhet samt del av lägenhet som upplåtaren i sin tur förhyrt. För det andra finns i lagen vissa optionsbrytande grunder. Rätt till nytt hyresavtal tillkommer sålunda inte hyresgästen, om han förverkat sin hyresrätt eller på annat sätt påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Inte heller har hyresgästen rätt till nytt avtal, om hans behov av lägenheten är ringa. Vidare bryts optionsrätten, om hyresgästen själv lämnat anställning av vilken upplåtelsen var beroende eller på annat sätt gett anledning till att anställningen upphört och det inte föreligger synnerliga skäl för att hyresgästen ändå bör äga rätt till nytt hyresavtal. Slutligen bryts optionsrätten också i annat fall då det inte kan an-

ses strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara obilligt att hyresvärden fordrar att hyresgästen flyttar. Beträffande villkoren i ett nytt hyresavtal när hyresgästen utnyttjar sin optionsrätt har parterna att i första hand själva komma överens. Om avtal inte kan träffas, skall det nya avtalet innehålla de villkor som hyresvärden fordrar. Denna princip gäller dock inte om hyresvärden begär en hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten eller om han uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller om hans krav i annat fall är otillbörligt. I sådant fall skall avtalet i denna del i stället innehålla samma bestämmelser som det tidigare avtalet. Någon jämkning efter skälighet skall således inte förekomma.

Valet av skyddsform

Hyreslagskommittén. Kommittén anför inledningsvis att en rättslig garanti för hyresgästen att han efter hyrestidens utgång får behålla den förhyrda lägenheten för mången framstår som ett naturligt inslag i ett samhälle som på olika sätt söker att värna om den enskildes trygghet och därigenom främja den sociala trivseln. En sådan garanti blir speciellt viktig i tider när det råder knapphet på lägenheter. Garantins dominerande uppgift blir då att skydda hyresgästen mot att bli husvill. I en mera balanserad hyresmarknad däremot kommer besittningsskyddet att tjäna andra uppgifter. Det förebygger naturligtvis att hyresgästen utan rimlig anledning drabbas av de kostnader och andra olägenheter som en flyttning för med sig. Huvuduppgiften för besittningsskyddet blir emellertid en annan än att värna om ekonomiska och liknande intressen. Hyresvärdens rätt att godtyckligt vägra förlängning gör hyresgästens ställning osäker. Ett besittningsskydd betyder vidgad handlingsfrihet, ökat oberoende och förhöjd trivsel för hyresgästen. Det värde som ligger i att man kan känna trygghet i besittningen av sitt hem kan således sägas vara optionsrättens centrala skyddsobjekt.

Kommittén betonar emellertid också att förvaltningen av ett hyreshus kräver ett visst mått av handlingsfrihet för hyresvärden. En sådan frihet fordras för att förvaltningen skall ge ett ekonomiskt tillfredsställande resultat. Detta är i sin tur av betydelse för att de som bygger hus skall kunna konkurrera om det tillgängliga kapitalet, särskilt det riskvilliga. En alltför snäv begränsning av hyresvärdens handlingsfrihet kan också inverka menligt på möjligheterna att upprätthålla skick och ordning i fastigheten eller att i övrigt skapa godtagbara bostadsförhållanden för fastighetens hyresgäster. De yttre förhållanden som förelåg vid hyresavtalets tillkomst kan vidare ha ändrats på ett sätt som hyresvärden inte från början haft anledning att räkna med. Den stadsdel där fastigheten är belägen har t. ex. undergått sådan utveckling att det numera är ekonomiskt fördelaktigt och kanske även från samhällsplaneringssynpunkt önskvärt att gå över från

uthyrning för bostadsändamål till uthyrning för affärs- eller kontorsändamål.

Sammanfattningsvis anför kommittén att en optionsrätt om möjligt bör utformas så att den å ena sidan tillgodoser skäligen anspråk på besittningsskydd för hyresgästens hem och å andra sidan lämnar hyresvärden det utrymme för ändrade dispositioner som en rationell fastighetsförvaltning kräver. Av betydelse inte minst för lagens förankring i det allmänna rättsmedvetandet är att optionsrätten i sin uppbyggnad korresponderar med det typiska förutsättningsläget vid tillkomsten av ett hyresavtal. Fastän flertalet hyresavtal ingås för endast kortare tid hyr dock hyresgästen lägenheten utifrån den väsentliga förutsättningen att han, om han så önskar, skall få behålla lägenheten, såvida det inte av särskild anledning är från saklig synpunkt påkallat att upplösa hyresförhållandet. Hyresvärden är i allmänhet fullt medveten om denna förutsättning. En huvudregel som i princip ger hyresgästen rätt att vid hyrestidens utgång få nytt avtal harmonierar väl med vad hyresgästen sålunda med hänsyn till omständigheterna vid avtalets tillkomst regelmässigt äger med fog förvänta sig rörande hyresförhållandets bestånd.

Remissyttrandena. Flertalet remissinstanser ansluter sig till förslaget om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst. Ett stort antal avstyrker dock förslaget och förordar i stället ett indirekt besittningsskydd. Många beklagar att hyreslagens nuvarande system inte fått prövas tillräckligt i praktiken på en balanserad hyresmarknad. Man förutsätter då i allmänhet att rätten till ersättning vid obefogad uppsägning skulle utvidgas till att också omfatta bl. a. ideell skada.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Enligt sina direktiv har de sakkunniga haft i uppdrag att utreda hur ett direkt besittningsskydd bör anordnas. De sakkunniga anser sig kunna utan mera betydelsefulla erinringar ansluta sig till hyreslagskommitténs förslag.

Enligt de sakkunnigas mening talar åtskilliga förhållanden för att ett direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst numera lättare kan accepteras oberoende av politiska och ekonomiska ställningstaganden i övrigt. Den ekonomiska utvecklingen samt samhällets, organisationernas och de enskildas strävanden för trygghet i socialt och ekonomiskt hänseende har i betydande mån lett bort från den grundsyn på vilken 1907 års nyttjanderättslagstiftning bygger och på vilken den nuvarande hyreslagstiftningen alltjämt till stor del vilar. Att ingå ett hyresavtal beträffande en för normal uthyrning avsedd bostad torde numera som regel få betraktas som en åtgärd på tämligen lång sikt. Avtalet har i långt högre grad än avtalsformuleringarna ger vid handen karaktären av ett tillsvidareavtal som upplöses endast när hyresgästen ej längre vill bo kvar eller när hyresvärden har be-

fogad anledning att bryta hyresförhållandet. Ett viktigt drag i utvecklingen är vidare framväxten efter andra världskriget av det allmännyttiga bostadsbeståndet, vilket för varje år får allt större andel av bostadsbyggandet och uthyrningsmarknaden. På den allmännyttiga hyresmarknaden är avtalsförhållandena mera opersonliga och förekomsten av en stor sådan hyresmarknad är uppenbarligen en betydelsefull faktor vid utformningen av ett verksamt besittningsskydd.

Enligt de sakkunnigas mening bör hyresgästen åtnjuta besittningsskydd, dvs. äga rätt till förlängning av hyresavtalet om ej hyresvärdens skäl för hyresförhållandets upplösning väger tyngre än hyresgästens intresse av att bo kvar. En regel härom tas upp i 45 § i de sakkunnigas förslag. Den formuleras så att rätt till förlängning av hyresförhållandet föreligger om inte hyresvärden har ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet och det inte strider mot god hyressed eller är obilligt mot hyresgästen att han måste flytta. Den principiella innebörden av denna regel sägs vara densamma som i fråga om motsvarande regel i besittningsskyddslagen och i hyreslagskommitténs förslag.

I huvudregeln måste en hel del inskränkningar göras under hänsynstagande till förhållandena i det enskilda fallet. Kommitténs förslag är avpassat huvudsakligen för en i stort sett balanserad bostadsmarknad. Det är därför uppenbart att de av kommittén föreslagna reglerna måste justeras i åtskilliga hänseenden, om önskemålen i de sakkunnigas direktiv om en gemensam lag för olika slags marknader men med vissa särregler för bostadsområden skall kunna tillmötesgå. För nästan alla besittningsskyddssituationer gäller att ju större bostadsbristen är desto starkare måste besittningsskyddet vara. Ett gynnsammare marknadsläge däremot medför att besittningsskydd inte kan påkallas med samma styrka. Detta får dock inte undanskymmas att hyresgästen skall åtnjuta skydd för sitt hem även i en balanserad bostadsmarknad. Hyresgästen skall vara skyldig att flytta endast om hyresvärden har saklig anledning att fordra att hyresförhållandet upphör. Besittningsskyddet skall vara ett hemskydd, inte ett skydd mot högre bostadskostnad så länge denna enligt lagens normer utgör skälig betalning för hyresförmånerna. Hyresavtalets ekonomiska innehåll måste därför kunna ändras under pågående hyresförhållanden allteftersom omständigheterna gör en sådan ändring skälig och lämplig.

Remissyttrandena. Med endast något undantag ger de remissinstanser som uttalat sig i frågan sin anslutning till att ett direkt besittningsskydd genomförs för bostadshyresgäst. Det stora flertalet ansluter sig också till den motivering för ett sådant skydd som framförts av hyreslagskommittén och till vilken de sakkunniga anslutit sig, nämligen att besittningsskyddet skall ses främst som ett hemskydd. Gemensamt för dessa uttalanden är även att

man i allmänhet anser ett starkt besittningsskydd i form av kvarboenderätt vara önskvärt också på en fullt balanserad bostadsmarknad.

Bostadsstyrelsen uttalar att det numera föreligger en utbredd uppfattning att den som hyr bostad i princip skall äga rätt att vid avtalstidens utgång få förlängning av hyresavtalet. Tanken på en lagstiftning som ger hyresgästen ett skydd för hemmet har enligt styrelsens mening numera stöd i det allmänna rättsmedvetandet. Till uppkomsten och spridningen av denna grundsyn på frågan har bidragit den efter det andra världskriget förda bostadspolitiken som bl. a. medfört att en stor och successivt växande andel av bostadsproduktionen sker i kommunal och därmed jämställd regi. *Rådhusrätten i Malmö* menar att nackdelarna av en kvarboenderätt kommer att bli relativt ringa för hyresvärden, eftersom sådan rätt endast tillförsäkras de skötsamma hyresgästerna. Hyresvärden har själv ett starkt intresse av att behålla dessa och därigenom skapa kontinuitet i hyresförhållandena i lägenheten. För de skötsamma hyresgästerna måste det vara av stor betydelse att vinna ett starkt skydd för det egna hemmet och för möjligheten att få sitta kvar i en invand miljö, där man lärt sig att trivas.

I flera yttranden — företrädesvis från sådana remissinstanser som avstyrkte direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst i uttalanden över hyreslagskommitténs förslag — framförs andra skäl för att godta förslaget. Man förklarar sig ofta vidhålla åsikten att ett direkt besittningsskydd inte behövs på en balanserad bostadsmarknad. Eftersom de sakkunnigas förslag till besittningsskyddsregler avses vara tillämpliga även på en bristmarknad kommer saken emellertid i ett annat läge. Man ser också genomförandet av ett direkt besittningsskydd närmast som en förutsättning för att hyresregleringen skall kunna avskaffas utan ytterligare uppskov och hänvisar också till att det direkta besittningsskyddet utgör ett väsentligt led i den kompromiss på vilken de sakkunnigas enhälliga betänkande grundas.

Karakteristiskt för detta synsätt är *Näringslivets byggnadsdelegations* yttrande. Delegationen anför bl. a. att flertalet människor omfattar den sociala värderingen att den enskilde måste tillförsäkras rimlig trygghet i boendeförhållandet. Kravet på särskilda åtgärder för att tillgodose tryggheten blir dock starkare ju större obalans som råder på bostadsmarknaden. Det kan därför anföras betänkligheter mot att i den allmänna hyreslagen föra in en omfattande kvarboenderätt för hyresgästen. Förutom att detta är ett kraftigt ingrepp i principen om avtalsfrihet kan tvångsförlängning av hyresförhållanden komma att skapa problem i en fastighetsförvaltning som syftar till ett värdebeständigt resultat. När hyreslagen såsom enligt de sakkunnigas förslag skall reglera boendeförhållandena såväl i en balanserad marknad som i en bristsituation, är det emellertid förklarligt att man stannat för ett direkt besittningsskydd beträffande bostäder. För att inte bryta sönder denna konstruktion och eftersom optionsrätten synes vara en

av grundförutsättningarna för enhälligheten bland de sakkunniga vill delegationen inte motsätta sig förslaget i denna del.

Sveriges fastighetsägareförbund behandlar utförligt de missförhållanden som följer av hyresregleringen. Förbundet menar med hänsyn härtill att en liberalisering av hyresmarknaden är av väsentligt intresse. Det kan visserligen inte därför anses nödvändigt att i den permanenta hyreslagen föra in regler som i stor utsträckning anpassas efter de bristsituationer som föreligger i vissa orter när hyresregleringen avvecklas. Om detta är den enda väg som f. n. står till buds för att åstadkomma en ändring av missförhållandena anser förbundet emellertid att bestämmelserna bör godtas som en kompromiss. En väsentlig förutsättning för denna kompromiss är att lagförslaget också genomförs enligt den av de sakkunniga uppgjorda tidtabellen.

Förslaget om direkt besittningsskydd avstyrks av *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* och sätts i fråga även av *Stockholms handelskammare*.

Departementschefen. Frågan om en i lag tryggad rätt för hyresgästen att efter den avtalade hyrestidens utgång få hyresförhållandet förlängt har, särskilt i vad den gäller bostäder, stått i centrum för debatten på det hyresrättsliga området under större delen av detta århundrade och har utgjort en huvudfråga i de olika utredningar på området som förekommit sedan 1920-talet. Om man vill söka förklaringen till att denna lagstiftningsfråga haft sådan aktualitet under lång tid och att den likväl ännu inte bringats till en tillfredsställande lösning, bör man som utgångspunkt ta de normala förutsättningarna vid ett hyresavtals tillkomst. Av olika skäl vill parterna sluta avtalet på endast relativt kort tid, vanligtvis ett år. Från hyresgästens synpunkt kan det sålunda ofta vara väsentligt att inte vara bunden under alltför lång tid. Han vill exempelvis ha frihet att byta boställningsort eller att skaffa annan bostad som bättre passar till ändrade bostadsbehov. Ur hyresvärdens synvinkel är det framför allt av betydelse att kunna få en omprövning till stånd av de avtalade hyresvillkoren. Hyresvärden har också ett starkt intresse av att ha utrymme för sådana ändrade dispositioner som en rationell fastighetsförvaltning kräver.

Trots att bägge parter sålunda kan ha skäl att begränsa hyrestiden till en relativt kort period, är det å andra sidan klart att hyresgästen vid förhyrningen regelmässigt utgår från att han skall få bo kvar i lägenheten om inte hyresförhållandet av särskilda skäl måste upplösas. Denna förutsättning är i själva verket av synnerlig betydelse för hyresgästen, och dess uppfyllande utgör grunden för att han skall känna det oberoende och den trivsel som trygghet i besittningen av hemmet ger. För fastighetsägaren är självfallet den förutsättning på vilken förhyrningen bygger från hyresgästens sida väl bekant. Fastighetsägaren har f. ö. själv intresse av att hy-

resförhållandet består om inte skäl av saklig natur gör det nödvändigt att bryta detta. För förvaltningen av fastigheten är det av vikt att omsättningen på hyresgäster inte blir onödigt stor. Det kan sålunda konstateras att det sedvanliga hyresavtalet med endast kortvarig hyrestid på ett bristfälligt sätt återspeglar de förutsättningar som normalt föreligger när avtalet träffas. Hyresavtalet tillförsäkrar vanligtvis inte hyresgästen det rättsläge som svarar mot de för honom väsentliga förutsättningarna för avtalets ingående.

Ett ingripande från lagstiftarens sida för att stärka besittningsskyddet för hyresgästen innebär otvivelaktigt principiellt sett ett betydande ingrepp i avtalsfriheten. Särskilt bör pekas på att ett besittningsskydd för med sig att hyresgästen kan få villkoren för den fortsatta förhyrningen — och då särskilt hyrans storlek — prövade av myndighet. Det är betänkligheterna mot ett sådant ingrepp i avtalsfriheten och farhågorna för inverkan därav på hyresmarknaden som föranlett att besittningsskyddsfrågan först mycket sent ansetts mogen för lagstiftningsåtgärder. Jag vill i sammanhanget erinra om att ännu 1939 års hyreslagstiftning — en reform som i mångt och mycket präglades av att skyddsregler i hyresgästens intresse gjordes tvingande — i endast mycket begränsad utsträckning tillerkände bostadshyresgästen besittningsskydd, nämligen ett indirekt besittningsskydd som är sanktionerat av en skyldighet för fastighetsägaren att ersätta flyttningskostnad vid obefogad uppsägning.

Det nu avslutade utredningsarbetet på hyreslagstiftningens område jämte den remissopinion som kommit till uttryck i anledning av de sakkunnigas förslag visar att en påtaglig åsiktsförskjutning i besittningsskyddsfrågan ägt rum under senare tid. Enligt min mening är det särskilt två faktorer som bidragit härtill. För det första har det varit av stor betydelse att vi under snart 25 år haft ett mycket starkt direkt besittningsskydd genom hyresregleringslagen av år 1942 som, i den mån denna lag inte är tillämplig, sedan år 1957 kompletteras genom besittningsskyddslagen för orter där hyresregleringen avskaffats. Av betydelse har också varit att kommunerna fått ansvaret för bostadsförsörjningen. Sedan länge sker bostadsproduktionen i dominerande utsträckning i kommunal regi eller eljest av allmännyttiga bostadsföretag utan enskilt vinstintresse. Allt detta har medverkat till att en kvarboenderätt för bostadshyresgäst i det allmänna medvetandet kommit att framstå som den normala ordningen.

Det har gjorts gällande att det direkta besittningsskyddet inte har någon större betydelse på en balanserad bostadsmarknad där jämvikt råder mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Det skall heller inte bestridas att i ett sådant marknadsläge hyresgästen i alla normala fall kommer att kunna få hyresavtalet förlängt även utan rättsligt skydd. På en bostadsmarknad som präglas av påtaglig bostadsbrist blir emellertid situationen en annan. Det är f. ö. knappast någon som ifrågasatt behovet av ett starkt di-

rekt besittningsskydd i detta fall. Vill man att samma besittningsskyddsregler skall kunna tillämpas i olika marknadslägen, och mycket starka skäl talar enligt min mening för en sådan lösning — särskilt med hänsyn till att man härigenom kan uppnå en smidig övergång från det ena marknadsläget till det andra — är man alltså hänvisad till att välja det direkta besittningsskyddet.

Enligt min mening — och i denna har jag blivit styrkt genom remissutfallet — har emellertid det direkta besittningsskyddet en uppgift av stor social betydelse att fylla även på en balanserad bostadsmarknad. Ett sådant skydd skapar, som hyreslagskommittén framhållit, ökat oberoende och förhöjd trivsel för hyresgästen och tillförsäkrar honom också ökad handlingsfrihet. Endast det direkta besittningsskyddet är ägnat att skapa trygghet i besittningen av hemmet.

Av nu anförda skäl föreslår jag att bostadshyresgästen tillförsäkras ett direkt besittningsskydd. Den närmare utformningen av bestämmelserna härom behandlas senare.

Det är i sammanhanget viktigt att understryka att besittningsskyddet för bostadshyresgäst inte får utvecklas till ett skydd mot i och för sig motiverade hyreshöjningar. Lagens regler om bestämmande av hyresvillkoren vid förlängning av hyresförhållande bör vara så avpassade att uppkomsten av en till marknadsförhållandena anpassad hyresbildning inte försvåras. Jag återkommer till denna fråga i avsnittet om besittningsskyddets trygghande genom en s. k. hyresspärr.

Hyresgästens besittningsskydd får heller inte ges sådan styrka att hyresvärdens handlingsfrihet blir alltför kringskuren. Det är viktigt från allmän synpunkt att användningen av en fastighet kan anpassas till ändrade förhållanden. Samhällsutvecklingen kan göra det motiverat att exempelvis gå över från uthyrning för bostadsändamål till uthyrning för affärs- eller kontorsändamål. Nödvändig sanering av äldre fastigheter får inte motverkas. Önskvärda rivningar och ombyggnadsarbeten bör tvärtom underlättas genom utformningen av den hyresrättsliga lagstiftningen. Också för det ekonomiska utfallet av fastighetsförvaltningen är det av vikt att hyresvärdens handlingsfrihet ej görs alltför snäv. Härigenom får hyresvärderna även möjlighet att upprätthålla ordningen i fastigheten och att i övrigt skapa godtagbara bostadsförhållanden för hyresgästerna. Som framgår av det sagda måste besittningsskyddet för hyresgästen grundas på en avvägning mellan dennes intresse av att få bo kvar i lägenheten och fastighetsägarens intresse av att få disponera över lägenheten på annat sätt. Utfallet av denna avvägning ger i själva verket besittningsskyddet dess reella innehåll. Dessa avvägningsfrågor behandlas i avsnittet om begränsning av besittningsskyddet.

Besittningsskyddets tryggnad genom en s. k. hyresspärr

Inledning. Mellan besittningsskyddet och hyran råder det viktiga sambandet att besittningsskyddet aldrig kan bli fullgott utan regler som hindrar att det sätts ur spel genom hyreskrav. Om besittningsskyddet, såsom de sakkunniga föreslår, skall förenas med en i princip fri prisbildning på hyresmarkanden blir det nödvändigt vid varje form av besittningsskydd att dra en övre gräns för hyresvärdens vederlagsanspråk mot hyresgäst, vars avflyttning inte kan påfordras på sakliga grunder. En sådan hyresspärr syftar inte endast till att förhindra att en hyresgäst utan grundad anledning drivs från sin lägenhet med hjälp av oskäligt hyreskrav utan även att motverka att en hyresvärd begagnar sig av hyresgästens naturliga obenägenhet att ta på sig kostnader och andra olägenheter i syfte att bereda sig förmåner som inte skulle ha stått honom till buds vid avtal med en nytillträdande hyresgäst.

Det indirekta besittningsskydd som infördes i 1939 års hyreslagstiftning bygger som redan nämnts på en skadeståndsrättslig reglering. I 38 § hyreslagen föreskrivs att lagens skadeståndssanktion inträder om hyresvärderna i samband med uppsägning uppställer villkor som är otillbörligt. Beträffande hyran avses härmed enligt förarbetena att höjningen är större än som kan anses påkallat av en allmän förändring i hyresnivån.

Hyresregleringslagens system bygger inte på någon hyresspärr av det slag som nu diskuterats. En sådan spärr är ju obehövlig när den högsta tillåtna hyran regleras i lag eller fastställs av myndighet. För möblerade lägenheter gäller dock att hyran kan nedsättas, om den är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder. I besittningsskyddslagen är regeln om bestämmandet av hyresvillkoren utformad på det sättet att det nya hyresavtalet skall innehålla de villkor som hyresvärderna begär, om hyran ej avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten och övriga villkor inte strider mot god sed i hyresförhållanden samt hans krav ej heller i övrigt är otillbörligt. I förarbetena uttalas att lagen inte bör hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten eller lägga hinder i vägen för en eventuell allmän uppjustering av hyrorna. Lagstiftningen om besittningsskydd får inte heller leda till att upplåtelseerna måste underkastas en jämförelse in i minsta detalj i fråga om lägenheternas skick och hyrans storlek. Om den fordrade hyran finnes oskälig, skall den tidigare hyran gälla även i fortsättningen. Något utrymme för att jämka den av hyresvärderna begärda hyran efter skälighet lämnar lagen alltså inte.

Hyreslagskommittén. Enligt kommitténs förslag skall hyresgästen vara skyldig att betala hyra med det belopp som hyresvärderna fordrar. Om denne

begär oskäligen hyra, skall hyra dock utgå med skäligt belopp. Beträffande bedömningen av hyrans skälighet anför kommittén följande. Eftersom frågan gäller vad den aktuella lägenheten kan antas vara värd på den öppna hyresmarknaden har man vid tillämpning av skälighetsregeln inte att pröva om den begärda hyran kan antas motsvara en skälig avkastning för det i fastigheten nedlagda kapitalet. I stället bör hyresnivån för jämförbara lägenheter vara den normala utgångspunkten vid prövning av fordrad hyras skälighet. Enligt kommittén krävs för att en lägenhet skall anses jämförbar med en annan till en början att lägenheterna beträffande läge, storlek, skick, utrustning och användningssätt i grova drag motsvarar varandra. Lägenheterna måste med andra ord ha väsentligen samma bruksvärde. I kravet på jämförbarhet ligger att lägenheterna skall vara jämställda också beträffande hyresvärdens rätt att betinga sig hyra. Efter hyresregleringens avveckling kommer nämligen att finnas olika kategorier av hyresobjekt, vilka skiljer sig från varandra i fråga om hyresvärdens rätt att betinga sig vederlag eller metoden för att bestämma hyran. En kategori utgörs av lägenheter för vilka det inte möter något rättsligt hinder att ta ut marknadsmissigt bestämd hyra. En annan kategori består av lägenheter för vilka begränsningar gäller i rätten att ta ut hyra, t. ex. lägenheter i åtskilliga statsbelånade hus.

Kommittén utvecklar vidare vissa resonemang om variationerna inom skälighetsområdet och anför. Fastän hyresnivån för bostadslägenheter som har likartat bruksvärde i allmänhet torde vara någorlunda samlad kan dock variationer i hyressättningen förekomma. Om hyresnivån för jämförbara lägenheter är högre i somliga fastigheter än i andra, torde i princip den högre hyresnivån böra läggas till grund för bedömningen av den aktuella lägenhetens marknadsvärde, förutsatt att det verkligen rör sig om en nivå och inte om enstaka topphyror. En fordrad hyra kan naturligtvis inte anses oskäligen så snart den aldrig så obetydligt överstiger hyresnivån för motsvarande lägenheter i orten. Den övre gränsen för hyresvärdens tillåtna vederlagsanspråk mot optionsberättigad hyresgäst måste ligga så mycket över hyresnivån för jämförbara lägenheter att den inte hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt. En marginal mellan hyresnivån för jämförbara lägenheter och hyresvärdens krav är f. ö. påkallad även av den anledningen, att hyresnivån för jämförbara lägenheter kan ge endast en ungefärlig bild av den aktuella lägenhetens marknadsvärde. Allmänt torde kunna sägas att en fordrad hyra är att anse som oskäligen, om den i så påfallande grad överstiger hyresnivån för jämförbara lägenheter att det måste bedömas såsom övervägande osannolikt att en sakförständig person skulle vilja bjuda det fordrade beloppet för att få hyra lägenheten.

Avslutningsvis anför kommittén angående frågan vilken hyra som bör utgå när den begärda hyran är oskäligen följande. Det synes ligga närmast till hands att fastställa hyran till högsta skäliga belopp. Emellertid är det före-

nat med bestämda fördelar att vid ett överskridande av gränsen sätta hyran lägre än som skulle ha skett, om kravet hållit sig inom ramen för högsta skäliga belopp. Kommittén stannar därför för den lösningen att hyran skall utgå med skäligt belopp när hyresvärden överträtt gränsen för vad som kan anses utgöra skäligt vederlag. Med skäligt belopp avses härvid vad som kan antas ungefärligen motsvara hyran för jämförliga lägenheter i orten.

Hyreslagstiftningssakkunniga. I sin diskussion om utformningen av den hyresspärr som behövs för att trygga besittningsskyddet ställer de sakkunniga mot varandra två skilda system. Det ena karakteriseras av att hyresgästen när som helst under löpande avtalsperiod kan vända sig till myndighet och få den avtalade hyrans skälighet prövad. Det andra karakteriseras av att skäligheten av hyran kan komma under prövning först när hyresvärden i samband med förlängning av hyresförhållandet ifrågasätter en höjning av hyran. Hyreskontrollen för möblerade lägenheter enligt 6 § hyresregleringslagen är av det förra slaget, medan det senare systemet som nyss anförts gäller enligt besittningsskyddslagen och förordas av hyreslagskommittén.

Efter att ha granskat de båda systemens fördelar och nackdelar (SOU 1966: 14 s. 113) anför de sakkunniga att starka skäl talar för att konstruera hyresspärren för en någorlunda balanserad hyresmarknad på i princip samma sätt som enligt besittningsskyddslagen och kommitténs förslag. En hyresspärr av denna typ sägs bäst förena å ena sidan kravet på ett effektivt skydd mot sådana oskäliga hyresanspråk som skulle kunna äventyra besittningsskyddet och å andra sidan det allmänna önskemålet om relativt stor frihet för den ekonomiska fastighetsförvaltningen att anpassa hyran efter lägenheternas bruksvärde och övriga omständigheter av betydelse. De sakkunniga finner det också principiellt mindre tilltalande att om man önskar normalisera hyresmarknaden och i stort sett återgå till avtalsfriheten låta en part som ingått avtal klandra dess innehåll under avtalets giltighetstid. Det system enligt vilket prövningen av hyrans skälighet kan komma under bedömande först i samband med övergång till ny avtalsperiod förordas därför av de sakkunniga.

Den norm efter vilken den av hyresvärden fordrade hyran skall provas bör, uttalar de sakkunniga, ha den innebörden att hyresgästen inte skall vara skyldig att godta en hyra som är oskälig. De sakkunniga formulerar saken så att hyresgästen måste godta den fordrade hyran, om den inte väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I motsatt fall skall hyra utgå med skäligt belopp. Själva skälighetsbegreppet är alltså, liksom i besittningsskyddslagen (3 §) och enligt hyreslagskommittén (45 § i dess förslag), utformat som en jämförelse med en hyresnivå för likartade lägenheter. I sak avser de sakkunniga så-

lunda inte att göra någon avvikelse från vad de uppfattat som de väsentligen gemensamma huvudnormerna i besittningsskyddslagens och hyreslagskommitténs regler för skälighetsprövningen.

Med en lägenhets bruksvärde bör avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses från konsumenternas-hyresgästernas synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Man skall därvid bortse från byggnadsår och produktions-, drifts- och förvaltningskostnader samt från andra särskilda betingelser för hyresrätten. På bedömningen av lägenhetens beskaffenhet bör alla faktorer av betydelse inverka, såsom storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Jämte den egentliga beskaffenheten bör bedömas vad som skulle kunna kallas förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten, såsom hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Också vissa andra faktorer måste tillåtas inverka på bruksvärdet. Hit hör inte blott husets allmänna läge och vad som enligt ett vedertaget uttryck brukar kallas miljön utan även sådant som tillgång till lekplats och parkeringsutrymmen. Samtliga på bruksvärdet inverkan omständigheter skall bedömas objektivt, dvs. utan avseende på den enskilde hyresgästens värdering eller behov.

När vid undersökningen av en fordrad hyras skälighet en annan lägenhet åberopas till jämförelse, skall den senare lägenhetens bruksvärde bedömas under samma betingelser som nyss har angetts. Den omständigheten att hyrorna i vissa kategorier av lägenheter har bestämts under särskilda betingelser utgör enligt de sakkunniga inte något hinder för att de används som jämförelseobjekt. Att alla kategorier lägenheter kommer i betraktande kan bidra till en önskvärd hyresanpassning och till en ökad rörlighet på marknaden. En viss hänsyn måste dock i ett övergångsskede tas till att vissa skillnader i finansieringsbetingelserna — nämligen finansiering med eller utan statliga lån — medverkat till uppkomsten av olika hyresnivåer.

Beträffande det jämförliga hyresläget indicerar förekomsten av en högre hyresnivå för jämförliga lägenheter att man kan få ut en högre hyra för den aktuella lägenheten. För att en sådan nivå skall få ge utslag i höjande riktning måste det, såsom även hyreslagskommittén påpekat, verkligen vara fråga om en nivå och ej om enstaka topphyror. Genom varsamhet i jämförelsebedömningen motverkas en ofta av knapphetsbetingad efterfrågan framkallad inte önskvärd uppskrivning av hyresnivån. Därtill kommer att det växande beståndet av allmännyttiga lägenheter, för vilka hyran bestäms enligt självkostnadsprincipen, kommer att ha en stabiliserande betydelse. Detta bestånd kan vid direkt jämförlighet i fråga om bruksvärdet tjäna som norm och vid avvikelser utgöra en riktpunkt för bedömningen. Uppskattningen av det jämförliga hyresläget måste när det är fråga om att avgöra

huruvida hyresvärdens krav bör godtas eller ej ske med någorlunda vida marginaler.

Om hyresvärdens krav inte kan godtas men utredningen ändå visar att en höjning av hyran är befogad, bör hyran enligt de sakkunniga fastläggas på det ställe på skalan där den skäligen bör ligga.

Den av de sakkunniga föreslagna regeln tas upp i 46 §. Till komplettering av bestämmelsen föreslås en särskild regel om rätt att i bristorter begära prövning av förstagångshyra. Detta förslag behandlas i ett senare sammanhang.

Remissyttrandena. Frågan om utformningen av den för besittningsskyddets tryggnade nödvändiga hyresspärren har tilldragit sig relativt begränsad uppmärksamhet under remissbehandlingen. Endast *hyresrådet* går närmare in på frågan. Dess yttrande, som är starkt kritiskt mot förslaget, refereras utförligt i det följande.

Flertalet remissinstanser lämnar förslaget utan erinran. Bland dem som uttryckligen tillstyrker det märks *hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, socialstyrelsen, stadskollegiet i Stockholm, länsstyrelserna i Stockholms och Malmöhus län, SABO, Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation* och *Svenska företagares riksförbund*.

Följande mera allmänna uttalanden om hyresprövningen är av intresse. *Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att samtidigt som varje slag av besittningsskydd nödvändiggör metoder för att bedöma en fordrad hyras skälighet så innebär varje sådan prövning att man går ifrån principen om en fri hyresmarknad. Det är därför synnerligen angeläget att prövningen sker efter sådana grunder att resultatet leder fram mot en fri marknad och inte ger upphov till en ny reglering i ändrade former. Enligt delegationens mening inger skälighetsprövningen i allmänhet enligt förslaget inte i och för sig betänkligheter av antytt slag. Knapphändigheten i de sakkunnigas egen framställning försvårar dock tolkningen av förslaget.

Hyresgästernas riksförbund uttalar att det särskilt på en utpräglad bristmarknad är förenat med stora svårigheter att finna en praktiskt användbar jämförelsenorm vid fixerandet av den vederlagsspärr som oundgängligen fordras för att upprätthålla besittningsskyddet. Om den av de sakkunniga föreslagna jämförelsenormen kommer att fylla sin uppgift beror till stor del på hur tillämpningen kommer att gestalta sig under de första åren. Man kan inte nog understryka vikten av att anpassningen av hyrorna sker med stor varsamhet och med fullt beaktande av skillnader i fråga om standard, miljö, belägenhet m. m.

Flera remissinstanser uttalar farhågor för att de föreslagna hyressättningsreglerna kommer att lämna utrymme för hyreshöjningar som är större än som kan anses skäligt. Såväl *TCO* som *Statstjänstemännens riksför-*

bund varnar för en sådan utveckling och anser det vara en brist att de sakkunniga inte undersökt hur hyresnivån utvecklats inom sådana orter där hyresregleringen avskaffats och ett system liknande det som de sakkunniga föreslår blivit infört. *TCO* understryker starkt att statsmakterna måste vara beredda att vidta nödvändiga åtgärder om hyresnivån stiger mer än som kan anses skäligt. *Bostadsstyrelsen* understryker de risker som kan finnas för en sådan allmän höjning av hyresnivån som går längre än vad som krävs för att anpassa hyrorna för viss del av bostadsbeståndet till principen om likartade hyror för lägenheter med samma bruksvärde. Även *länsstyrelsen i Norrbottens län* uttalar tveksamhet och anser att något säkert verklighetsunderlag inte finns för att bedöma hur den av de sakkunniga föreslagna hyresspärren kommer att fungera i praktiken. Åtskilligt talar för att en regel av »6 §-typ» skulle hävda sig väl vid en jämförelse med den av de sakkunniga föreslagna även om denna kompletteras med en bestämmelse om rätt att i bristort begära prövning av förstagångshyra. *Kommerskollegium* anser att prövningen av hyrans storlek bör inriktas på spörsmålet om den begärda hyran är oskälig eller inte. Prövningen bör sålunda inte avse frågan om den fordrade hyran »väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga». En sådan prövning kan lätt — framför allt i bristorter — leda till ej önskvärda resultat.

Liknande synpunkter ligger till grund för *hyresrådets* mycket utförliga yttrande. Rådet — som i denna del inte är enhälligt — hyser den uppfattningen att det knappast är möjligt att bestämma hyran för lägenheter i bristorter efter de normer som de sakkunniga föreslagit. Sammanfattningsvis anför rådet som skäl härför följande. Under den långa tid som hyresregleringen tillämpats har skilda hyresnivåer uppkommit för lägenheter av olika årgångar. Dessa lägenheter torde med avseende på bruksvärdet i många fall inte förete mera betydande variationer från hyresgästens synpunkt. Differenserna mellan hyresnivåer i olika årgångar måste antas vara betydande, särskilt på grund av de starkt ökade byggnadskostnaderna under 1960-talet. Vid prövning av hyrorna enligt de föreslagna reglerna får man därför räkna med att flera olika hyresnivåer kommer att åberopas till utredning om bruksvärdet av likvärdiga lägenheter. Såsom 46 § i förslaget utformats skall den högsta av dessa nivåer — hyresrådet bortser från enstaka topphyror — tas till utgångspunkt vid prövningen av om fordrad hyra är godtagbar eller inte. Om bristande jämvikt föreligger på ortens hyresmarknad när lagen träder i kraft, har man därtill att beakta den höjning av hyresnivån som kan framkallas av knapphetsbetingad efterfrågan. Åtskilliga hyresgäster kommer antagligen att i en utpräglad bristsituation godta hyror som väsentligt överstiger vad de skulle betala under normala förhållanden. Det torde inte kunna undgås att en sådan okontrollerad hyresnivå kommer att verka i allmänt hyreshöjande riktning. Även en hyra som god-

tagits av de hyresprövande organen kan få samma verkan. Den hyra som hyresvärden fordrar kan nämligen nedsättas enligt förslaget endast om den är »väsentligt» högre än för andra likvärdiga lägenheter. Godtas i större utsträckning hyror som sålunda är högre än jämförelselägenheternas utan att vara »väsentligt» högre, bildas en ny hyresnivå som andra fastighetsägare sedan kan åberopa för att ta ut hyror som i sin tur ligger högre men inte »väsentligt» högre än de tidigare godtagna. Det kan härigenom åstadkommas en hyresskruv uppåt som inte är önskvärd och naturligtvis inte heller åsyftad. De föreslagna normerna lämpar sig vidare på det hela taget mindre väl när det gäller hyressättning i nyproducerade fastigheter. I tider med stigande priser och sjunkande penningvärde är det ofrånkomligt att hyrorna i nybyggda hus påverkas inte endast av lägenheternas bruksvärde jämfört med andra lägenheters utan också av produktionskostnaderna. Såsom förslaget utformats torde emellertid vid tvist om vad som skall anses vara skälighyran produktionskostnaderna inte kunna beaktas.

Hyresrådets betänkligheter mot de föreslagna normerna för hyressättningen vid tillämpning på bristorter föranleder rådet att föreslå ett annat system för övergången till en friare hyresmarknad. Rådet förordar en uppmykning av hyresregleringen innebärande att förfarandet enligt 6 § hyresregleringslagen görs tillämpligt beträffande alla lägenheter på hyresreglerade orter. Av intresse i detta sammanhang är hur hyresrådet tänker sig normen för hyressättningen utformad i ett sådant system. Här omför rådet. Vid prövningen av en hyras skälighet bör riktpunkten vara det värde som lägenheten rimligen skulle ha haft på hyresmarknaden om jämvikt rått mellan tillgång och efterfrågan. För att övergången till en i princip fri hyresmarknad skall bli så mjuk som möjligt bör de hyreshöjningar som medges under övergångstiden i regel ske etappvis. Olika förfaranden är härvid tänkbara. En möjlighet är att hyreshöjningarna under övergångstiden begränsas så att hyran i allmänhet inte kommer att från den ena avtalsperioden till den andra överstiga föregående hyra med mera än viss procent. I fråga om kriterierna vid uppskattningen av jämförelsevärdet vågar sig rådet inte på någon närmare precisering. Några synpunkter anförs dock. En riktlinje är produktionskostnaden för nybyggda lägenheter i orten. Denna kostnad kan sägas utvisa vad den nybyggda lägenheten är värd. Med utgångspunkt från värdet av en nybyggd lägenhet av samma storlek som den vilken är föremål för nämndens prövning kan värdet för sistnämnda lägenhet uppskattas. Värdet bör ligga på en nivå så långt under den nybyggda lägenhetens som är motiverat med hänsyn till utformning, utrustning och underhåll samt de övriga omständigheter vilka i ett jämviktssläge på en fri hyresmarknad kan förutsättas påverka hyresbildningen.

Hovrätten för Nedre Norrland uppehåller sig vid de sakkunnigas uttalande att man vid jämförelseprövningen skall se bort från byggnadsår och produktions-, drifts- och förvaltningskostnader samt från andra särskilda be-

tingelser för hyressättningen. Det synes enligt hovrättens mening vara en riktig tanke, att hyresläget inte bör få styras enbart av produktions- och andra kostnader, eftersom detta skulle medföra att hyrorna fick stiga i takt med kostnaderna. Det förefaller dock helt orealistiskt att produktions- och förvaltningskostnader inte i någon mån skulle få öva inflytande på hyressättningen. Det torde vara oundvikligt att den allmänna hyresnivån även i fortsättningen blir beroende av i vad mån den fortgående penningvärdeförsämringen och bostadsbyggandets kostnader kan framgångsrikt angripas.

Näringslivets byggnadsdelegation ställer sig starkt kritisk till de sakkunnigas uttalande att metoden för hyressättningen i de jämförliga lägenheterna inte skulle hindra jämförelseprövningen. Enligt delegationens mening innebär bostadspolitiska kommitténs förslag till nytt finansieringssystem för bostadsbyggandet bl. a. hyreskontroll inom det i framtiden tillkommande statligt belånade bostadsbeståndet. Hyrorna i nyproduktionen förutsätts härvid i allt väsentligt komma att behållas vid den nivå som skulle ha uppstått vid fortsatt tillämpning av det nuvarande subventionssystemet. Med de av de sakkunniga föreslagna normerna för jämförelseprövningen är faran utomordentligt stor att det på konstlad väg konstruerade hyresläget i den framtida nyproduktionen kommer att direkt eller indirekt påverka all annan hyressättning därhän att någon marknadsmässig hyresstruktur inte uppkommer i någon del av bostadsbeståndet. Följden skulle bli att kostnadsfaktorer på nytt, fastän på omvägar fick bestämma hyrans övre gräns. En ny reglering skulle därmed vara ett faktum. Den enda rimliga lösningen inom ramen för de sakkunnigas uppdrag är att valet av jämförelseobjekt begränsas till lägenheter, som är underkastade den nya hyreslagens principer för hyressättningen. *Rådhusrätten i Malmö* anför liknande synpunkter.

Departementschefen. Såväl inom en balanserad hyresmarknad som på en marknad där bostadsbrist råder måste varje form av lagstadgat besittningsskydd vare sig detta utformas som en kvarboenderätt eller som en rätt till ersättning vid ogrundad uppsägning kompletteras med regler om prövning av villkoren för fortsatt förhyrning. Besittningsskyddet för alltså med sig att en norm måste uppställas för hyressättningen. I den mån en sådan norm bara skall tjäna som grundval för besittningsskyddet ställer det sig inte svårt att ange de grundläggande principerna. Fastighetsägaren bör i ett marknadsläge när full balans råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter vara berättigad att ta ut den hyra som han skulle kunna uppnå vid fri uthyrning till vem som helst. Saken kan också uttryckas så att hyresvärden bör få utnyttja lägenheternas fulla marknadsvärde. I lägen då påtaglig brist på lägenheter råder bör däremot, som jag senare återkommer till, i viss utsträckning andra principer gälla för hyressättningen.

I hyreslagen tas normen för hyressättningen upp i 38 §. Där anges att

skadeståndssanktionen vid ogrundad uppsägning inträder om hyresvärden i samband med uppsägning ställer villkor som är otillbörligt. Lagen hänvisar således till en avvägning efter skälighet. Varken själva lagen eller motiven ger någon närmare vägledning för denna skälighetsbedömning. Besittningsskyddslagen innehåller en mera utförligt beskriven hyressättningsnorm. I 3 § anges att det nya hyresavtalet skall uppta de villkor som hyresvärden fordrar, om hyresvärden inte begär en hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten eller annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller hans krav eljest är otillbörligt. Bedömningen efter ren skälighet är alltså här subsidiär. I första hand skall hyresnivån i jämförliga lägenheter vara normbildande och en hyra som inte »avsevärt» överstiger denna nivå måste godtas av hyresgästen om han vill bo kvar i lägenheten. I motiven anges att lagen inte bör hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten eller lägga hinder i vägen för en eventuell allmän uppjustering av hyrorna. Skulle hyrorna stiga alltför mycket får andra åtgärder tillgripas.

Hyreslagskommittén anknyter i sitt lagförslag enbart till skäligheten. Enligt 45 § skall den av hyresvärden fordrade hyran frångås först om den är oskälig. I motiven uttalas att frågan vid skälighetsprövningen är vad den aktuella lägenheten kan antas vara värd på en öppen hyresmarknad. Liksom skäligheten av fordrad köpeskilling främst bedöms utifrån det pris som varan i allmänhet betingar, bör enligt kommitténs mening hyresnivån för jämförliga lägenheter vara den normala utgångspunkten vid prövning av fordrad hyras skälighet. Vidare anför kommittén att en fordrad hyra inte kan anses oskälig så snart den aldrig så obetydligt överstiger hyresnivån för motsvarande lägenheter i orten. För att möjliggöra en hyresbildning efter marknadsmässiga kriterier måste nämligen den övre gränsen för hyresvärdens anspråk ligga så mycket över hyresnivån för jämförliga lägenheter att den inte hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt. Dessa motivuttalanden visar att hyreslagskommitténs norm nära överensstämmer med besittningsskyddslagens, låt vara att anknytningen till hyresnivån för jämförliga lägenheter inte fått komma till uttryck i själva lagtexten.

De sakkunnigas förslag knyter an till huvudregeln i besittningsskyddslagen. Enligt 46 § i förslaget skall fordrad hyra godtas om den inte väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Den föreslagna normen — i varje fall sådan den utformats i lagtexten — innebär en nyhet så till vida att den inte direkt hänvisar till någon skälighetsbedömning. Avvägningen efter skälighet kommer in först om hyresvärdens krav inte får bli gällande enligt huvudregeln.

På en hyresmarknad där i stort sett balans råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter ger otvivelaktigt en jämförelse med hyresnivån för likvärdiga lägenheter en tillfredsställande utgångspunkt för bedöm-

ningen av en aktuell lägenhets marknadsvärde. Jämförelseprövningen kan visserligen i det enskilda fallet vara svår att genomföra därför att någon enhetlig hyresnivå inte kan konstateras. Detta kan framför allt bero på att hyrorna för de jämförliga lägenheterna fastställts på grundval av skilda kostnadslägen eller under olika marknadsförhållanden. Allmänna förskjutningar i hyresnivån slår naturligen inte igenom lika snabbt inom hela hyresbeståndet. Tvärtom måste man utgå från att en betydande tröghet i prisbildningen råder. Likväl bör det principiellt vara möjligt att konstatera en hyresnivå för jämförliga lägenheter, och såväl parterna som de hyresprövande myndigheterna bör få tillräcklig ledning av en så beskaffad norm.

Vid den jämförelseprövning som skall ske i det enskilda fallet måste förskjutningar i hyresnivån få slå igenom vid hyressättningen för att den önskvärda balansen på marknaden skall kunna behållas. Jag instämmer i hyreslagskommitténs uttalande, att den övre gränsen för hyresvärdens vederlagsanspråk måste ligga så mycket över hyresnivån för jämförliga lägenheter att den inte hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt. Annars får man inte någon hyresbildning efter marknads-mässiga kriterier.

Det sagda visar att en anknytning av hyresnormen till hyresnivån för jämförliga lägenheter i den form som valts i besittningsskyddslagen och hyreslagskommitténs förslag inte hindrar allmänna förskjutningar i hyresnivån. En sådan rörelsefrihet är tvärtom direkt åsyftad, och någon invändning häremot kan inte med skäl resas, eftersom båda dessa system för hyressättningen är avpassade för en i huvudsak balanserad hyresmarknad.

När en mera påtaglig lägenhetsbrist råder på en hyresmarknad med fri hyressättning, uppstår ett starkt tryck uppåt på hyresnivån. Detta tryck upphör inte förrän hyresnivån nått en sådan höjd att efterfrågan åter kommer i balans med tillgången. Hur hög den nya hyresnivån blir, beror självfallet på i vilken utsträckning tillgången kan öka men på kort sikt framför allt på hur känslig efterfrågan är för hyreshöjningar. Det finns emellertid ingenting som säger exempelvis att den hyresnivå som ger full kostnadstäckning för nyproduktionen inte skulle kunna överträffas.

Hyressättningsnormen i besittningsskyddslagen eller enligt hyreslagskommitténs förslag är som framgår av vad jag har anfört förut inte ägnad att effektivt motverka att hyreshöjningar av nyss antytt inte godtagbart slag inträffar. Den av de sakkunniga föreslagna normen skiljer sig inte nämnvärt från de andra regelanordningarna, eftersom den bygger på att jämförelse skall göras med hyresnivån för jämförliga lägenheter och att den av hyresvärden fordrade hyran kan nedsättas endast om den är »väsentligt» högre än hyran för likvärdiga lägenheter. Det kan med hänsyn härtill sättas i fråga om de sakkunnigas norm verkligen är tillräcklig för att på en bristmarknad hålla hyreshöjningen inom rimliga gränser. De sakkunniga uttalar också att man inte kan acceptera att hyressättningen på en bristmark-

nad skulle få obehindrat påverkas av den helt fria hyresmarknadens priskräftor. I motiven uttalas att en hyresstegring som framkallats av knapphetsbetingad efterfrågan inte bör tillåtas att styra den hyresspärrens uppgift är att trygga besittningsskyddet. Vid jämförelseprövningen skall en sådan styrning motverkas på två sätt. För det första skall varsamhet iakttagas vid jämförelseprövningen. Varsamheten avses komma till uttryck på det sättet att man låter en högre hyresnivå för jämförbara lägenheter ge utslag i höjande riktning bara om nivån har en allmän stadga och inte bestäms av enstaka topphyror. För det andra antas det växande beståndet av allmännyttiga bostadsföretags lägenheter komma att få en stabiliserande betydelse. Detta lägenhetsbestånd med sina självkostnadsbestämda hyror kan tjäna som norm vid direkt jämförbarhet i fråga om lägenheternas bruksvärde och vid avvikelser utgöra en riktpunkt för bedömningen.

Särskilt från hyresrådets sida riktas kritik mot förslaget från den nu diskuterade utgångspunkten. Hyresrådet uttalar att en tillämpning av det föreslagna systemet måste stöta på stora svårigheter. Det är främst två förhållanden som enligt hyresrådets mening är ägnade att leda till att ej godtagbara hyreshöjningar kan komma att uppstå. Åtskilliga hyresgäster torde komma att i en utpräglad bristsituation godta hyror som väsentligt överstiger vad de skulle betala under normala förhållanden. Härigenom uppstår en okontrollerad hyresnivå som kommer att verka i hyreshöjande riktning. Rådet riktar också uppmärksamheten på det förhållandet att enligt förslaget en fordrad hyra skall godtas om den inte väsentligt överstiger hyran i jämförbara lägenheter. Även härigenom kan en hyresskrub uppåt åstadkommas.

För egen del anser jag att rådets kritik inte kan lämnas utan avseende. Det skulle visserligen kunna göras gällande att den tillåtna hyreshöjningen utöver hyran i jämförbara lägenheter bör vara mycket begränsad — dvs. ordet »väsentligt» skulle ges en mycket snäv tolkning — varigenom en bristbetingad, ej önskvärd uppskrubning av hyresnivån skulle i praktiken förhindras. Härefter kan dock invändas att hyresnormen med en sådan tolkning blir mindre funktionsduglig på den balanserade hyresmarknaden. Den kommer då inte att tillåta den nödvändiga anpassningen av hyresnivån till ändrade marknadslägen. Därtill kommer, som hyresrådet anför, att själva jämförelsematerialet påverkas av bristmarknadens uppåtriktade tryck på hyrorna. Man måste räkna med att hyresgäster i viss utsträckning frivilligt betalar högre hyror än som skulle godtas vid myndighetsprövning. Hyresnivån för de jämförbara lägenheterna kan inte undgå att bli påverkad av detta förhållande. Vad de sakkunniga anför om att de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning bör få tjäna som riktpunkt vid hyresprövningen anser jag i och för sig vara av största betydelse. Deras hyressättning kommer otvivelaktigt att inverka dämpande på den allmänna hyresnivån. När det gäller att bedöma den tänkbara effekten därav bör dock be-

aktas att dessa företags andel av det äldre lägenhetsbeståndet är obetydlig. Detta innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen förfogar över relativt få lägenheter främst i städernas centrala delar. Vid hyressättningen för äldre lägenheter torde därför den av de sakkunniga föreslagna jämförelseprövningen mera sällan kunna baseras på hyror för allmännyttiga företags lägenheter. I sammanhanget bör också framhållas att det är mindre lämpligt att lämna i de hyresprövande myndigheternas hand att relativt obundet avgöra i vilken mån bristen på bostäder skall få påverka hyresnivån. Det torde vara ofrånkomligt att utvecklingen mot en balanserad hyresmarknad med marknadsmässig hyressättning måste styras på ett sätt som gör det möjligt att på förhand i huvudsak bedöma följderna av en övergång från hyresregleringen till en friare hyresmarknad.

Vad jag nu har anfört stämmer överens med den uppfattning jag har gett uttryck åt i direktiven för de sakkunniga. Jag har där uttalat att särskilda regler kan bli erforderliga för orter med påtaglig lägenhetsbrist. Vad som kommit fram under remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har bekräftat denna uppfattning. På den balanserade hyresmarknaden bör hyressättningen styras av marknadsförhållandena. På en bristmarknad däremot torde det vara ofrånkomligt att i viss utsträckning hindra hyreshöjningar som betingas av bristläget. Det är därför inte möjligt att tillämpa samma hyressättningsnorm för båda slagen av marknadslägen. Eftersom besittningsskyddsreglerna bör vara avpassade efter en i huvudsak balanserad marknad, bör den nya hyreslagens huvudregel för hyressättningen gälla för ett sådant marknadsläge. För en situation när risk föreligger för oskälig hyresstegring bör kompletterande särbestämmelser kunna sättas i kraft enligt det system som de sakkunniga föreslagit beträffande prövning av förstagångshyra. Jag återkommer till denna fråga i avsnittet om hyressättningen för bostäder på en hyresmarknad med mera påtaglig bostadsbrist.

Jag återgår nu till frågan om hyressättningsnormens närmare utformning och utgår därvid från att normen skall äga tillämpning endast på den i huvudsak balanserade hyresmarknaden. Detta innebär självfallet inte att normen skulle sättas ur kraft så snart sådana störningar uppstår på marknaden som är ägnade att rubba förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. Tvärtom bör normen vara så flexibel att de ekonomiska faktorerna ges spelrum i syfte att balansen skall återställas. Först när en hyresstegring kan befaras som är av sådan storlek att den inte kan godtas från samhällssynpunkt, finns det anledning att tillämpa särskilda regler.

Som jag redan har anfört anser jag att normeringen i första hand bör grundas på en jämförelse med hyresnivån för likvärdiga lägenheter. Jag delar också de sakkunnigas uppfattning att regeln bör få komma till direkt uttryck i lagtexten och alltså inte endast framgå motivedes som enligt hy-

reslagskommitténs förslag. Mot vad de sakkunniga anför om riktlinjerna när det gäller att fastställa en lägenhets bruksvärde har jag i stort sett inte någon erinran. Några påpekanden kan dock vara på sin plats.

Vid bestämmandet av en lägenhets bruksvärde är det inte fråga om att uppskatta lägenhetens hyresvärde i pengar eller i någon annan värde-mätare. Det gäller bara att jämföra lägenhetens beskaffenhet med andra i hyressättningsärendet åberopade lägenheters beskaffenhet. Vid denna prövning är det i princip endast sådana lägenheter som med hänsyn till bruks-värdet är likvärdiga vilka får beaktas. För att lägenheterna skall vara lik-värdiga fordras att de i grova drag motsvarar varandra. Sålunda bör de normalt ha samma användningssätt, bostadsyta och modernitetsgrad. En lägenhet bör dock inte uteslutas från jämförelsematerialet bara av det skälet att den i viss utsträckning avviker från den lägenhet vars hyra skall be-stämmas. Om lägenheten i något avseende är av sämre beskaffenhet, bör det lägre bruksvärde som föranleds härav kunna uppvägas av att lägen-heten i annat avseende är bättre. En relativt stor tolerans av det slag som nu antytts är nödvändig och leder till att jämförelsematerialet blir större och därmed mera rättvisande. Å andra sidan måste starkt understrykas, att avvikelserna inte får vara avsevärda. Annars riskerar man att jämfö-relseprövningen blir alltför skönsinässig.

Det sagda hindrar emellertid inte att man vid hyressättningen i viss ut-sträckning måste ta hänsyn till det genomsnittliga hyresläget för lägenheter som inte är direkt jämförliga med den aktuella lägenheten. Om det är så att hyresläget är mycket splittrat för en viss kategori av lägenheter och det därför ställer sig svårt att fastställa någon vägledande hyresnivå, kan det vara motiverat att söka ledning vid hyressättningen genom att jämföra med hyresläget i kategorier av lägenheter som visserligen är av annat slag men som har ett mera homogent hyresläge. Härigenom kan också uppnås att hyror för skilda slag av lägenheter anpassas till varandra på ett lämpligt sätt. Det ligger i sakens natur att ifrågavarande bedömningar måste ske översiktligt.

Som de sakkunniga anför bör en lägenhet inte uteslutas från jämförelse-prövningen bara av det skälet att den tillhör en sådan kategori av lägen-heter för vilka hyran bestämts under särskilda betingelser, såsom exempel-vis att fastigheten finansierats med statliga lån. Jag behandlar denna fråga närmare i avsnittet om hyressättningen på en bostadsmarknad med mera påtaglig bostadsbrist.

I den situationen att man vid jämförelseprövningen inte kan konstatera någon enhetlig hyresnivå för jämförelselägenheterna — ett läge som måste antas bli vanligt i övergångsskedet — uppstår särskilda svårigheter. Up-penbarligen kan det inte komma i fråga att låta några enstaka topphy-ror få bli vägledande, lika litet som några mycket låga hyror kan få avgöra saken. Ej heller får genomsnittshyran bli utslagsgivande. Ett sådant alter-

nativ skulle alltför mycket motverka en i och för sig önskvärd rörlighet i hyressättningen. Tillvägagångssättet bör i stället vara följande.

Sedan ej representativa topphyror utesluts från jämförelsematerialet bör hyresnivån för lägenheter med de högsta hyrorna utgöra riktpunkt för bedömningen. Denna princip måste emellertid modifieras i vissa bestämda avseenden. Man måste hålla i minnet att hyresprövningen syftar till att fastställa lägenhetens marknadsvärde. Hyresnivån för lägenheter med de högsta hyrorna blir godtagbar som riktpunkt bara om den kan accepteras som ett ungefärligt uttryck för marknadsvärdet. Som regel torde härför krävas att hyrorna blivit bestämda i ett läge på hyresmarknaden som överensstämmer med situationen vid jämförelsetidpunkten eller som i varje fall inte varit ofördelaktigare för hyresgästen än det rådande läget. Om en nedåtgående tendens kan konstateras i hyressättningen för det aktuella slaget av lägenheter, finns det självfallet inte anledning att särskilt fästa sig vid en hög hyresnivå i jämförelsematerialet. Över huvud taget är regeln om hyrans fastställande efter jämförelseprövning inte tillämplig i ett marknads-läge när hyresnivån rör sig nedåt. Då får en allmän skälighetsbedömning ske. Situationen kan också vara den att den ifrågavarande höga hyresnivån uppstått under en period när knapphet på lägenheter förelegat. Visserligen är det i ett sådant fall naturligt att hyresnivån förskjuts uppåt. Om utbudet av lediga lägenheter är begränsat och hyresnivån i det övriga lägenhetsbeståndet rör sig trögt, kan det dock lätt inträffa att under knapphetsperioden skapas en hyresnivå som ligger över den nivå som kommer att uppnås på sikt när marknaden åter stabiliserat sig. Som de sakkunniga anfört måste därför varsamhet iakttas vid jämförelseprövningen. Ett grundläggande krav måste vara att den hyra som jämförelseprövningen leder fram till framstår som skälig. Detta krav kan inte anses uppfyllt om inte hyran även på litet längre sikt stämmer överens med marknadsläget.

Ofta kommer emellertid situationen att vara den att den höga hyresnivå varom nyss talats måste anses fullt representativ för marknadsvärdet hos lägenheter av den ifrågavarande typen. Jämförelseprövningen bör då i enlighet med vad som förut har sagts utfalla så att denna nivå får bli vägledande.

Man kan inte bortse från att fall kan uppkomma när några representativa jämförliga lägenheter inte har åberopats eller inte ens kan åberopas i prövningsärendet. En norm för hyressättningen som enbart bygger på jämförelseprövning slår då slint. För detta fall är man hänvisad till en ren skälighetsbedömning.

Enligt de sakkunnigas förslag skall den av hyresvärden fordrade hyran kunna frångås först om den väsentligt överstiger hyran för jämförliga lägenheter. För normalfallet har jag inget emot detta. Ett sådant utrymme ovanför den genom jämförelseprövningen konstaterade hyresnivån måste tillförsäkras hyresvärden redan med hänsyn till den osäkerhet som gäller

vid uppskattningar av förevarande slag. Det måste f.ö. starkt betonas att man inte skall eftersträva någon detaljprövning. Jämförelsen skall som de sakkunniga uttalat ske i tämligen grova drag. Genom att man tillåter hyran för den ifrågavarande lägenheten att något överstiga hyresnivån för jämförliga lägenheter ges dessutom, som förut anförts utrymme för en allmän uppjustering av hyresnivån, när detta motiveras av den aktuella situationen på hyresmarknaden. Det behöver självfallet inte vara fråga om en höjning av samtliga hyror. Läget kan i stället vara det att hyrorna för lägenheter av en viss standard behöver anpassas till hyresnivån för lägenheter med en högre eller lägre standard. En sådan anpassning kan vara en förutsättning för att skapa en önskvärd ökad rörlighet på hyresmarknaden.

Några mera bestämda anvisningar kan inte ges om storleken av det belopp med vilket hyran skall tillåtas överstiga de jämförliga lägenheternas hyresnivå. Omständigheterna i det enskilda fallet liksom det allmänna läget på hyresmarknaden har betydelse för denna fråga.

Jag föreslår att hyressättningsnormen utformas på följande sätt. Som huvudregel bör uppställas att den fordrade hyran får frångås endast om hyresvärdens krav är oskäligt. I sådant fall skall hyran utgå med skäligt belopp. Som ett komplement härtill bör i lagtexten anges att fordrad hyra alltid är oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Häri ligger att den fordrade hyran får godtas bara om den inte väsentligt överstiger hyran för jämförliga lägenheter och dessutom inte är oskälig.

Begränsning av besittningsskyddet

Utformningen av inskränkningar i besittningsskyddet

Gällande rätt. I besittningsskyddslagen är inskränkningarna i besittningsskyddet utformade på två skilda sätt. Vissa inskränkningar har getts formen av generella undantag från lagens tillämpning. I 10 § anges sålunda att lagens bestämmelser inte äger tillämpning när, a) lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus, b) lägenheten upplåtits till bostad i möblerat skick eller c) det är fråga om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet. Andra inskränkningar har formen av grunder enligt vilka besittningsskyddet i det enskilda fallet kan brytas. I 1 § räknas sådana grunder upp i fem punkter, av vilka fyra avser speciella situationer och den femte utgör en generalklausul som avser att täcka sådana fall som lagen ej särskilt anger. Hyresgäst har inte rätt till nytt hyresavtal, om a) hyresrätten är förverkad, b) hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet, c) hyresgästens behov av lägenheten måste anses ringa, d) hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var betingad, eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt synnerliga skäl inte

talar för att hyresgästen ändå bör äga rätt till nytt hyresavtal, eller e) det i annat fall än nu sagts inte kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att hyresvärden fordrar att hyresgästen skall avflytta.

Hyresgästens ställning är enligt besittningsskyddslagen på visst sätt tryggare i den situationen att hyresvärden säger upp avtalet till avflyttning och åberopar en grund som bryter besittningsskyddet än om hyresvärden i stället bestrider hyresgästens rätt till nytt hyresavtal av det skälet att det föreligger en generell begränsning i lagens tillämpningsområde. I det förra fallet måste hyresvärden skriftligen meddela hyresgästen att han fordrar att denne skall flytta. Om hyresgästen inte nöjer sig med att flytta, har han att inom viss frist väcka talan vid domstol eller hänskjuta tvisten till medlingsnämnd. Hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten så länge tvisten ännu ej är prövad. När hyresvärden däremot stöder sig på ett generellt undantag från besittningsskyddsreglerna, gäller inte de nyssnämnda bestämmelserna.

Hyreslagskommittén. Även enligt kommitténs förslag utformas begränsningen av besittningsskyddet dels som inskränkningar i besittningsskyddsbebrytande grunder (43 § andra stycket 1—6). Liksom enligt besittningsskyddslagen undantas från tillämpningsområdet för besittningsskyddet sådana fall då lägenheten uthyrts i möblerat skick eller då upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad. Därutöver görs undantag dels för vissa korttidsavtal, nämligen fall då hyresavtalet upphör att gälla innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd, dels för fall då hyresrätten enligt förbehåll som äger laga verkan inte skall vara förenad med rätt till nytt hyresavtal. Besittningsskyddslagens undantag för lägenhet som upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus behandlas i stället som en besittningsskyddsbebrytande grund. I kommittéförslaget är katalogen över besittningsskyddsbebrytande grunder utbyggd i jämförelse med besittningsskyddslagens uppräkningsav sådana grunder men innehåller liksom denna en särskild generalklausul för sådana fall som inte täcks genom uppräkningsav.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunnigas förslag följer kommittéförslaget men följande avvikelser görs. Förslaget upptar endast tre undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde, nämligen fall då lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, då hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd eller då hyresrätten enligt förbehåll som äger laga verkan inte vidare är förenad med rätt till förlängning av avtalet (44 § 1—3). Till skillnad från besittningsskyddslagen och kommittéförslaget innebär således de sakkunnigas förslag att möblerade lägenheter i princip förs in under reglerna om besittningsskydd. När det gäller de besittningsskyddsbebrytande grunderna hänför de sakkunniga dessa med ett undantag under en generalklausul (45 § andra stycket). Undantaget avser det fallet att hyresrätten är förverkad.

De olika begränsningarna i besittningsskyddet behandlas närmare i det följande.

Korttidsavtal

Gällande rätt. I nuvarande hyreslag har upplåtelse som grundar sig på korttidsavtal undantagits från det indirekta besittningsskyddets område. Av 38 § hyreslagen framgår nämligen att skadeståndsskyldighet vid ogrundad uppsägning inträder bara om hyresavtalet slutits för minst sex månader. Besittningsskyddslagen däremot innehåller inte något undantag för korttidsavtalen.

Hyreslagskommittén. Kommittén uttalar att kortfristiga hyresavtal ofta används just i fall där upplåtelsen avses vara av tillfällig art. Användningsområdet för korttidsavtalen är emellertid inte begränsat till upplåtelser som är av mer eller mindre övergående natur. Enligt kommitténs mening förekommer det nämligen i ej obetydlig omfattning att bostäder upplåts för permanent bruk enligt kontrakt med kort hyrestermin. Kommittén förkastar därför tanken att generellt ta undan alla korttidsavtal från optionsprincipens tillämpningsområde. I stället bör en karenstid införas som förutsättning för optionsrättens inträde. Därmed kommer kortfristiga upplåtelser som upphör före karenstidens utgång inte att vara förenade med besittningsskydd medan upplåtelser som visserligen grundas på avtal med kort hyrestermin men som på grund av tyst eller uttrycklig förlängning likväl består efter karenstidens slut inbegrips under besittningsskyddet.

Kommittén diskuterar vidare frågan huruvida karenstiden även bör fullgöra uppgiften som en provotid. Om någon egentlig prövning av hyresgästens skötsamhet och förmåga att anpassa sig efter förhållandena i fastigheten skall hinna komma till stånd, borde karenstiden sättas till förslagsvis två år. Risk för missbruk av uppsägningsrätten i syfte att undandra hyresgästen besittningsskydd skulle emellertid då kunna befaras. Försiktigheten bjuder därför att karenstiden begränsas till sex månader.

Begränsningen i besittningsskyddet utformas i förslaget som ett undantag från optionsrättens tillämpningsområde (42 § 2).

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga anser att särskilda regler för korttidsavtal fyller ett visst praktiskt behov. Såsom hyreslagskommittén uttalat ligger det en viss garanti mot missbruk i att längsta tiden sätts tillräckligt kort. Av denna anledning och då korttidsavtalen måste klart avgränsas från de avtal, som löper med den mycket vanliga ettårsperioden, är det inte tillrådligt att sätta tiden till ett år. Med tanke på önskvärdheten att utesluta vissa hyresavtal från besittningsskyddets tillämpningsområde, t. ex. sådana som avser fritidshus, där det ej gäller att tillgodose hemskyddet, eller uthyrningar av utpräglat tillfällig karaktär som ändå sträcker sig över exem-

pelvis ett läsår (kursår) eller större delen därav, stannar de sakkunniga för att godta en längsta tid av nio månader. Regeln ges i förslaget formen av undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde (44 § 2).

Remissyttrandena. De sakkunnigas förslag i denna del har i allmänhet inte mött någon erinran under remissbehandlingen.

Del av upplåtarens egen bostad

Gällande rätt. I besittningsskyddslagen görs ett generellt undantag från området för besittningsskydd i fråga om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet (10 § första stycket c).

Hyreslagskommittén. Vissa kategorier av bostadsupplåtelser kännetecknas av att en nära personlig kontakt etableras mellan upplåtare och hyresgäst. Framför allt gäller detta när upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad. Hänsynen till upplåtarens personliga förhållanden måste anses påkalla att sådana upplåtelser lämnas utanför optionsreglernas tillämpningsområde. Det är härvid likgiltigt, om upplåtaren innehar bostaden med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt eller om den uthyrda delen av bostaden upplåtits i möblerat eller omöblerat skick. Ett undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde i enlighet med det sagda tas upp i 42 § 3.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Ifrågavarande slag av bostadsupplåtelser är enligt de sakkunnigas mening minst lämpad som underlag för en rätt till förlängning av avtalet mot upplåtarens vilja. Undantaget torde inte vara svårtolkat. Det kan visserligen tänkas förekomma fall, där uthyrningsobjektets karaktär av del i bostad är något tveksam. Så kan t. ex. innehavaren av en s. k. elastisk lägenhet hyra ut ett rum som genom särskild anordning — egen ingång från trappan, eget toaletttrum etc. — kan användas som självständig bostad men som även är avsett att tas i bruk av upplåtaren när han behöver utrymmet. Sådana fall är dock sällsynta och måste lösas i praxis under beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet. Det synes uppenbart att starka skäl krävs för att inte i det övervägande antalet fall betrakta det uthyrda utrymmet som del av upplåtarens bostad. De sakkunniga föreslår under hänvisning till det anförda att lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad tas undan från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde (44 § 1).

Remissyttrandena. HSB uppehåller sig vid besittningsskyddet beträffande rum med egen ingång, eget toaletttrum m. m. i s. k. elastiska lägenheter. Sådana lägenheter produceras i viss utsträckning i såväl flerfamiljshus- som

småhusområden för att bl. a. bereda unga familjer ekonomisk möjlighet att anskaffa på längre sikt tillräckligt stor bostad. Det är enligt HSB:s mening värdefullt att produktionen av elastiska lägenheter fortsätter och helst ökas. För att detta skall ske fordras att besittningsskyddet till uthyrningsrum i elastiska lägenheter får en sådan utformning att uthyraren alltid kan påräkna att få disponera uthyrningsrummet när familjen vuxit till. *Bostadsrättskommittén* framhåller att enbart det förhållandet att en uthyrning avser en mera avskild del av en elastisk lägenhet inte bör hindra att upplåtelsen tas undan från besittningsskyddets tillämpningsområde såsom en del av upplåtarens bostad. Vissa gränsfall kan dock förekomma, i vilka besittningsskydd bör föreligga. Vid prövningen av dessa fall kan ledning hämtas av vad de sakkunniga anfört angående hyresgästs rätt till förlängning av hyresavtal rörande lägenhet i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenhet.

Drätselkammaren i Kiruna anser att undantaget beträffande del av bostad inte bör gälla om uthyrningen avser den huvudsakliga delen av lägenheten.

Näringslivets byggnadsdelegation förordar att även avtal om total sublokation undantas från besittningsskyddets tillämpningsområde. Den ökade rörligheten i dagens samhälle har framkallat ett påtagligt behov av att under begränsad tid kunna upplåta den egna bostaden i andra hand, dvs. vad som avses med total sublokation. Det är en väsentlig förutsättning för att detta behov skall kunna tillgodoses att förstahandshyresgästen med säkerhet vet att han vid den avtalade hyrestidens utgång åter kan få disponera sin lägenhet. Sublokationen bör därför inte vara förknippad med besittningsskydd för underhyresgästen. Det kan enligt delegationens mening inte anses tillräckligt att intresseavvägningen mellan avtalsparterna vid prövning av besittningsskyddet som regel måste leda till att förstahandshyresgästen återfår dispositionen över sin lägenhet. Varje tvekan på denna punkt måste undanröjas.

**Förbehåll som innebär att hyresrätten inte vidare är förenad med
rätt till förlängning**

Hyreslagskommittén. Frågan om hyresgästen bör kunna bringa hyresförhållandet att falla utanför besittningsskyddets tillämpningsområde genom att avstå från optionsrätt bör enligt kommitténs mening besvaras olika allteftersom avståendet sker före eller efter optionsrättens inträde. Om lagstiftningen om besittningsskyddet inte skall förlora mycket av sin effektivitet, får det inte vara tillåtet för hyresvärden att genom förbehåll hindra att optionsrätten inträder. Sedan hyresgästen väl blivit optionsberättigad, bör han däremot vara oförhindrad att avstå från sin rätt. Ej sällan måste det nämligen ställa sig förmånligt för båda parter att förlikningsvis lösa en optionstvist på så sätt att hyresvärden medger att hyresgästen får sitta kvar viss tid framåt mot att hyresgästen avstår från att påkalla förlängning, när denna tid utlöper. Kommittén förslår därför att ett förbehåll varigenom hyresgästen

avstår från sin optionsrätt skall vara giltigt om förbehållet tillkommit efter det att hyresgästen innehaft lägenheten sex månader i följd. En bestämmelse härom tas upp i 50 § andra stycket. Det fall då hyresrätten enligt förbehåll som äger laga verkan inte skall vara förenad med rätt till nytt hyresavtal undantas i 42 § 4 från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga uttalar inledningsvis att det i vissa fall skulle vara en fördel om parterna fick fritt avtala om avstående från besittningsskyddet, exempelvis när uthyraren efter viss tid behöver bostaden för eget bruk. Även med olika skyddsregler kan dock inte undvikas att en sådan ordning leder till missbruk mot obetänksamma hyresgäster. De sakkunniga stannar därför för att tillåta avstående från besittningsskydd endast när fråga om hyresrättens fortsatta bestånd uppkommit och hyresförhållandet varat minst nio månader i följd (karenstiden enligt förslaget). Avståndet måste dessutom ske under medlingsförfarande inför medlingsnämnd eller vid domstol (80 § fjärde stycket). I 44 § 3 anges att bestämmelserna om besittningsskydd inte är tillämpliga, när hyresrätten enligt förbehåll som äger laga verkan inte vidare är förenad med rätt till förlängning av avtalet.

Remissyttrandena. Regeln om att förbehåll om avstående från besittningsskydd har laga verkan endast om hyresförhållandet varat nio månader och förbehållet träffats inför medlingsnämnden eller rätten anses i många yttranden vara alltför sträng. *Näringslivets byggnadsdelegation* föreslår att avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet i samband med hyresförhållandets uppkomst eller inom nio månader därefter skall kunna ske under förutsättning av medlingsnämndens godkännande samt att parterna, sedan besittningsskydd uppkommit för hyresgästen, fritt skall kunna i särskild handling avtala om avstående från besittningsskyddet. *Sveriges fastighetsägareförbund* framhåller att det är en mycket allvarlig brist i förslaget att det över huvud taget inte är möjligt att annat än i form av avtal för högst nio månader träffa bindande överenskommelse att hyresavtal skall upphöra vid viss framtida tidpunkt. Förbundet förordar i huvudsak den av byggnadsdelegationen förordade lösningen. *Hyresrådet* uttalar samma mening. *Hovrätten för Nedre Norrland* vill gå ännu ett steg i uppmjukning av den föreslagna regleringen och förordar att förbehåll om avstående från besittningsskydd alltid bör kunna träffas utan myndighets medverkan och även innan hyresförhållandet varat nio månader. Varje formlös överenskommelse om förbehåll bör dock enligt hovrättens mening inte gälla. Möjligen kan större säkerhet vinnas, om krav uppställs om att förbehållet måste tas upp i särskild skriftlig handling. Den föreslagna regleringen kritiserar också av *bostadsrättskommittén*, *häradshövdingeföreningen* och *Svea hovrätt*.

I flera remissyttranden påpekas att lagförslaget torde innebära att hyresgäst fritt kan bringa ett hyresavtal att upphöra genom uppsägning av avtalet och att det mot bakgrunden härav är mindre följdriktigt att inte samma verkan skulle kunna åstadkommas genom en överenskommelse mellan båda parter om att hyresupplåtelsen skall tas undan från besittningsskyddets tillämpningsområde. *Hyresgästernas riksförbund* utgår från att den föreslagna regleringen inte utgör hinder för parterna att när som helst under hyresavtalets löptid komma överens om att hyresförhållandet skall upphöra och att en sådan överenskommelse inte behöver underställas medlingsnämnden.

Möblerad lägenhet

Gällande rätt. Besittningsskyddet enligt besittningsskyddslagen omfattar inte lägenhet som upplåtits till bostad i möblerat skick.

Hyreslagskommittén. Att en lägenhet hyrts ut i möblerat skick utgör i allmänhet ett tecken på att upplåtelsen inte avsetts vara av stadigvarande natur. Uthyrning av lägenhet i möblerat skick utgör ju den brukliga upplåtelseformen såväl när hyresgästen inte har behov av lägenheten mera än en kortare tid som när hyresvärden endast tillfälligtvis kan undvara lägenheten. Hyresgäst som hyr lägenhet i möblerat skick bör därför inte få optionsrätt. Lägenheter av detta slag utesluts därför i förslaget från besittningsskyddets tillämpningsområde (42 § 1).

Hyreslagstiftningssakkunniga. Enligt de sakkunnigas uppfattning föreligger en betydande svårighet, känd från hyresregleringspraxis, att dra gränsen mellan möblerade och omöblerade lägenheter. Det finns risk för att denna svårighet kan utnyttjas otillbörligt. Vidare förekommer ett sannolikt växande antal affärsmässigt uthyrda möblerade lägenheter, på vilka i princip samma synpunkter bör läggas som på andra lägenheter, vilkas hyresgäster åtnjuter besittningsskydd. Av dessa skäl bör det finnas möjlighet att vid bestämmande av området för besittningsskyddet dra en gräns mellan olika slag av möblerade lägenheter. En sådan gränsdragning måste ske vid prövningen av de optionsbrytande omständigheter, som hyresvärden i varje särskilt fall åberopar. Av betydelse är att det största antalet möblerade hyresobjekt, »möblerade rum», enligt de sakkunnigas förslag faller bort från besittningsskyddets tillämplighetsområde på grund av undantaget för del av upplåtarens egen bostad. Även korttidsavtalen kan i åtskilliga fall röra just möblerade lägenheter.

En redogörelse för vissa ytterligare uttalanden av de sakkunniga angående möblerade lägenheter lämnas under avsnittet om övriga situationer där fråga kan uppkomma om att bryta besittningsskyddet.

**Hyresrättens förverkande och annan misskötsamhet än sådan som
föranleder förverkande**

Gällande rätt. Enligt 7 § hyresregleringslagen gäller att hyresnämnd äger förklara uppsägning ogiltig bara under förutsättning att hyresrätten inte är förverkad. På samma sätt gäller enligt 38 § hyreslagen att hyreslagens indirekta besittningsskydd får åtnjutas endast om förverkande ej har skett. Också besittningsskyddslagen tar upp förverkande som en optionsbrytande grund (1 § a). En annan optionsbrytande grund är att hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet (1 § b).

Hyreslagskommittén. Om en hyresgäst misskött sig så att han ej ens har rätt att sitta kvar hela den avtalade hyrestiden, kan han uppenbarligen långt mindre komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Är hyresrätten förverkad, är följaktligen optionsrätten därmed förfallen. Med hyresrättens förverkande bör härvid förstås att en omständighet av beskaffenhet att medföra hyresrättens förverkande inträffat, att hyresvärden inom föreskriven tid gjort bruk av sin rätt att frånträda avtalet vare sig detta uppsagts att upphöra genast eller vid senare tidpunkt samt att hyresgästen, där återvinning kan komma i fråga, inte begagnat sig av återvinningsmöjligheten. Om hyresgästen gjort sig skyldig till sådant anteciperat kontraktsbrott som enligt lag medför rätt för hyresvärden att frånträda hyresavtalet, bör han inte heller komma i åtnjutande av nytt hyresavtal. Sker uppsägning på grund av att hyresgästen inte ställt säkerhet enligt 31 § hyreslagen bör således optionsrätten anses bruten. En regel härom tas upp i 43 § andra stycket som en första punkt i uppräkningsbrytande grunderna.

Även en misskötsamhet som inte lett till hyresrättens förverkande eller lagligen kan medföra rätt att häva kontraktet bör i åtskilliga fall kunna få till effekt att hyresgästen går miste om rätten till nytt hyresavtal. I annat fall riskerar man att hyresvärden inte får tillräckliga medel till sitt förfogande för att upprätthålla ordning och skick i fastigheten eller i övrigt skapa trivsamma förhållanden i denna. För förlust av optionsrätt bör fordras att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att han inte skäligen bör äga rätt till nytt hyresavtal. Vid avgörande av om så är fallet är det i allmänhet mera helhetsbilden av hyresgästens förhållande under hyrestiden än isolerade episoder som tilldrar sig intresse. Det förhållandet att hyresgästen efter tillsägelse iakttagit rättelse, måste naturligen spela en stor roll när det gäller att bedöma hans rätt till nytt hyresavtal. I 43 § andra stycket 2 anges att hyresgästen inte äger rätt till nytt hyresavtal när han i annat fall än som anges i andra stycket i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser att han inte skäligen bör komma i åtnjutande av nytt hyresavtal.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Även de sakkunnigas förslag bygger på att rätt till förlängning av hyresavtalet inte skall föreligga om hyresgästen förverkat hyresrätten. Enligt de sakkunnigas mening måste skillnad däremot göras mellan förverkande och fall när hyresgästen underlåter att ställa ny säkerhet. En underlåtenhet att på begäran ställa ny säkerhet bör inte få samma rättsverkningar som förverkande. De sakkunniga föreslår därför den modifikationen i hyresvärdens nuvarande ovillkorliga rätt att frånträda avtalet att denna rätt i fråga om bostadslägenhet skall föreligga endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärderna att ny säkerhet ställs och det inte är obilligt mot hyresgästen att upplösa hyresförhållandet. Denna skälighetsbedömning bör enligt de sakkunnigas mening komma till uttryck också i det fallet att hyresvärderna sagt upp hyresavtalet till upphörande vid hyrestidens slut och mot hyresgästens anspråk på besittningsskydd åberopar att hyresgästen inte på begäran ställt ny säkerhet. Hyresvärdens rätt att i en sådan situation få hyresförhållandet upplöst måste prövas under skälighänsyn å ena sidan till risken för hyresförlust och å andra sidan till hyresgästens förmåga att utan att ny säkerhet ställs fullfölja sina förpliktelser enligt hyresavtalet. I många fall kan det vara svårt för hyresgästen att skaffa fram erforderlig säkerhet utan att det kan bedömas föreligga risk för hyresförlust. Är det däremot så att hyresgästen uppenbarligen inte kan fullgöra sina förpliktelser och ställer han inte begärd säkerhet, föreligger ett berättigat intresse för hyresvärderna att inte förlänga hyresavtalet.

Beträffande annan misskötsamhet än sådan som föranleder förverkande innebär ett tillgodoseende av hyresvärdens intresse att förfoga över lägenheten att han bereds tillfälle att reagera mot att rimliga krav på trivsel och ordning i fastigheten ej beaktas eller mot att ekonomiska skyldigheter blir bristfälligt fullgjorda. Den av hyreslagskommittén lämnade beskrivningen av situationen torde varken inkräkta otillbörligt på hyresvärdens berättigade anspråk eller medföra oberättigade risker för besittningsskyddet. Kraven på hyresgästens skötsamhet måste enligt de sakkunnigas mening ställas högt. Det ligger i längden ej i hyresgästernas intresse att några av dem skyddas, fastän det uppenbarligen ej är önskvärt att de bor kvar i lägenheten. Mot hyresvärdens intresse skall vägas om det är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid denna avvägning kan hänsyn främst komma att tas till ömmande personliga förhållanden. Det bör dessutom framhållas att önskemålet att förslagens besittningsskyddsregler skall fungera i olika slags marknadslägen bör leda till att påföljden i besittningsskyddshänseende för hyresgästen vid bristande skötsamhet i viss mån anpassas efter den större eller mindre svårigheten att få annan bostad.

I de sakkunnigas förslag anges i 45 § andra stycket 1 att rätt till förlängning av avtalet ej tillkommer hyresgästen om hyresrätten är förverkad. Annan misskötsamhet från hyresgästens sida tas inte upp som särskild besittningsskyddsbrytande grund utan går in under generalklausulen i andra stycket 2.

Rivning och större ombyggnad

Inledning. Hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande innehåller en ingående redogörelse för frågan om rivning som grund för begäran om hyresgästs avflyttning (se s. 147—157). Redogörelsen inleds med allmänna synpunkter på rivningen som ett led i förnyelsen av byggnadsbeståndet särskilt i Stockholm och Göteborg. Vidare lämnas vissa uppgifter till belysning av rivningens omfattning och betydelse för bostadsbeståndet. I betänkandet redogörs också för de hyresreglerande myndigheternas behandling av uppsägningar i fråga om rivningshus.

Gällande rätt. Den departementspromemoria som låg till grund för förslaget till besittningsskyddslagen innehöll som en särskild optionsbrytande grund att huset skulle rivas. Något villkor var inte fäst vid hyresvärdens rätt att få hyresförhållandet upplöst i rivningsfall. I lagen kom dock rivningsfallet inte att behållas i en särskild klausul utan hänfördes till generalklausulen. Prövningen av uppsägning på grund av rivning kom alltså att omfatta även en obillighetsbedömning. I förarbetena uttalades att optionsrätten enligt generalklausulen kunde brytas också vid fall av motiverad ombyggnad.

Hyreslagskommittén. Hyresvärdens intresse att få bestämma den tidpunkt då hans verksamhet i den form den hittills bedrivits inte längre kan anses ekonomiskt lönande eller att få avgöra om hans fastighet lämpligen bör ingå i ett större saneringsprojekt bör beaktas på sådant sätt att han får möjlighet att låta sin hittillsvarande verksamhet upphöra. Det allmännas intresse av att otidsenlig bebyggelse rivs för att lämna plats för nybebyggelse har dessutom sådan vikt att det bör tillerkännas företräde framför enskilda hyresgästers intresse att få sitta kvar i sina lägenheter. Enligt kommitténs mening kan det inte anses behövt eller lämpligt att det dömande organet ges befogenhet att pröva ändamålsenligheten av det tillämnade rivningsföretaget för att kunna ta ställning till optionsfrågan. Enbart den omständigheten att huset skall rivas inom sådan tid att rivningen kan sägas vara aktuell bör anses tillräcklig för att hyresgästens anspråk på nytt hyresavtal skall få träda tillbaka.

En ombyggnad av en fastighet kan stundom vara så genomgripande att den kan jämföras med rivning och därpå följande nybyggnad. Ombyggnad av detta slag bör i konsekvens med vad som föreslagits beträffande rivning utan vidare bryta optionsrätten. Detsamma bör gälla en ombyggnad som visserligen inte har den totala karaktär att den kan likställas med rivning och efterföljande nybyggnad men ändå kan sägas vara av större omfattning. Endast om det är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar utan olägenhet för ombyggnaden, bör han få behålla sin optionsrätt. Så kan vara fallet, om ombyggnaden

den ej alls eller endast i obetydlig omfattning berör den ifrågavarande hyresgästens lägenhet.

I 43 § andra stycket 3 tas som en besittningsskyddsbrytande grund upp att huset skall rivas eller undergå större ombyggnad och att det ej är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Enligt de sakkunnigas mening bör besittningsskyddslagstiftningen inte innehålla någon regel som innebär att en tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet måste prövas. En sådan prövning skulle ställa det prövande organet inför ytterst vanskliga avgöranden med krav på teknisk och ekonomisk utredning som skulle bli orimligt dyr och tidskrävande. För denna ståndpunkt talar även det allmänna intresset att ej hindra byggnads- och stadsförnyelse. De sakkunniga anser att när en rivning är så nära förestående att lägenheten bör friställas skall hyresgästen inte kunna motsätta sig hyresvärdens krav på avflyttning och därmed hindra rivningsplanerna. Hyresvärderna skall alltså i rivningssituationen förutsättas ha sådant intresse att upplösa hyresförhållandet att rivning i princip bryter besittningsskyddet.

Den angivna principen måste emellertid underkastas modifikationer alltefter hyresgästens möjligheter att anskaffa annan bostad. Vid tillämpningen av besittningsskyddsreglerna bör hänsyn tas till situationen på bostadsmarknaden. Om det råder balans på bostadsmarknaden, kan man överlåta åt hyresgästen att ensam ordna sin bostadsfråga. I situationer med viss ej alltför svårartad bostadsbrist bör finnas utrymme för skilda former av begränsat skydd, såsom krav på hyresvärdens medverkan till anskaffande av ersättningsbostad utan att hela bördan skall åvila honom, uppskov med avflyttningen, möjlighet att under en övergångstid hänvisa till provisorisk bostad med rätt till återflyttning eller ekonomisk ersättning. Om däremot bostadsförhållandena kan anses vara sådana att hyresgästen inte själv rimligen kan skaffa annan lämplig bostad, bör en billighetsprövning leda till att han — i överensstämmelse med nuvarande hyresregleringspraxis — skall ha ett relativt besittningsskydd. Skyddet bör i det fallet få brytas endast om hyresgästen tillhandahålls annan bostad som han skäligen kan åtnöjas med.

Om hyresgästen flyttat in i ett »rivningshus» med öppen blick för risken att behöva flytta, kan kravet på besittningsskydd aldrig föra längre än till att hyresvärderna måste visa att tidpunkten för rivningens igångsättande fordrar avflyttning. Det kan ofta vara lämpligt att vid uppsägning för avflyttning på grund av tillämnad rivning avkorta uppsägnings- och avtalstiderna i syfte att samordna rivningen och avflyttningen. Hyresgästen bor då »på rivningskontrakt». Det kan ibland vara lämpligt att redan efter den första uppsägningen ogilla hyresgästens anspråk på att få bo kvar, nämligen för det fall att hyresvärderna redan då anvisar godtagbar ersättningslägenhet och det ej

av särskilda skäl är obilligt mot hyresgästen att behöva flytta tidigare än som egentligen är nödvändigt.

Starka krav på bevisning om rivningens aktualitet bör uppställas. Sålunda bör krävas att hyresvärden visar rivningstillstånd, byggnadslov eller motsvarande eller annan tillförlitlig utredning, som styrker att evakueringen är det egentliga kvarvarande hindret att sätta igång rivningen.

I stort sett samma bedömningar som beträffande rivning bör ske när det är fråga om större ombyggnad, varmed avses ombyggnad av så genomgripande art att den hindrar hyresgästen från att bo kvar i lägenheten. Hyresvärdens påstående att ombyggnaden kan utföras ändamålsenligare om hyresgästen är borta, måste uppenbarligen i de flesta fall tas för gott. I många fall bör det emellertid vara möjligt att låta hyresgästen flytta in på nytt efter genomförd ombyggnad. Ofta kan han även, om än i begränsade eller provisoriska utrymmen, bo kvar under arbetets gång även om ombyggnaden är omfattande.

Remissyttrandena. *Hyresrådet* kritiserar de sakkunnigas uttalande att prövning av tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet inte bör förekomma vid tillämpningen av reglerna om besittningsskydd. Inte heller hyresrådet vill dock förordna att en generell prövning av fastighets rivningsmognad skall äga rum inom ramen för en permanent besittningsskyddslagstiftning. Man bör emellertid inte helt bortse från frågan om behovet av den återopade rivningen. *Expropriationsutredningen* ansluter sig däremot till de sakkunnigas mening. Prövningen av om rivningen är lämplig bör enligt utredningens mening uteslutande ankomma på de organ som företräder det allmännas intressen i fråga om samhällsbyggande och samhällsplanering.

Stadsförbundet uppehåller sig vid de sakkunnigas mening att rivning i princip bör utgöra en besittningsskyddsbrytande grund men att denna princip bör modifieras allt efter hyresgästens möjligheter att anskaffa annan bostad. Förbundet betonar det angelägna i att saneringsverksamheten i stads-samhällena inte försvåras genom att hyresgästintresset tillgodoses i alltför hög grad och framhåller att de kommunala bostadsförmedlingarna torde betrakta en aktiv medverkan vid anskaffandet av annan bostad åt utsanerade hyresgäster som en av sina viktigaste uppgifter. Även om förbundet skulle vilja hävda en ovillkorlig flyttningsskyldighet i rivningssituationer, kan förbundet på grund av erfarenheterna av hur bostadsförmedlingsverksamheten vanligen bedrivs godta att hyresgästerna skall vara tillförsäkrade ett relativt besittningsskydd i enlighet med de sakkunnigas förslag.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller att det är av yttersta vikt att rättstillämpningen blir sådan att behövliga sanerings- och ombyggnadsåtgärder inte onödigtvis försvåras. Förbundet accepterar de riktlinjer för intresseavvägningen som de sakkunniga dragit upp. *KF* däremot ifrågasätter starkt om det kan vara riktigt att ålägga hyresvärden att anskaffa likvärdig lägen-

het åt hyresgästen. En sådan ordning motverkar den ny- och ombyggnadsverksamhet som man allmänt vill stödja och om möjligt öka ut.

Omläggning av brukningsändamålet

Hyreslagskommittén. En önskan från hyresvärdens sida att använda lägenheten på annat sätt än som bostad syftar som regel till att öka lägenhetens avkastning. Omläggningen av brukningsändamålet kan emellertid också ha ett annat syfte. Det kan t. ex. inträffa att en för bostadsändamål uthyrd fastighet förvärvas för att begagnas som sammanträdes-, föreläsnings-, undervisnings- eller bibliotekskokal eller för annat dylikt ändamål. Om läget på bostadsmarknaden medger en någorlunda friktionsfri omflyttning, torde hyresgästens intresse av att få behålla lägenheten normalt inte böra hindra en ändrad användning av fastigheten. Ibland kan dock en sådan regel leda till ett obilligt resultat för hyresgästen. Detta kan framför allt inträffa, om den lokala tillgången på bostäder inte är tillräcklig för att göra en obehindrad omflyttning möjlig. I sådana situationer när risk föreligger för att hyresgästen inte kan komma över annan bostad torde billigheten vanligen kräva att en planerad omläggning av brukningsändamålet får anstå så länge denna risk varar. Även i andra fall kan en omläggning av brukningsändamålet vara obillig mot hyresgästen. Hyresvärden vill kanske använda lägenheten för något ändamål som är av mindre vikt. Situationen kan också vara sådan att hyresvärden vid hyresförhållandets tillkomst borde ha upplyst hyresgästen om den förestående ändringen men underlåtit detta. Kommittén föreslår därför att omläggning av brukningsändamålet skall utgöra en besittningsskyddsbrytande grund men att hyresgästen skall ha rätt till nytt hyresavtal, om en upplösning av hyresförhållandet av särskild anledning skulle vara obillig mot denne (43 § andra stycket 4).

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga framhåller att inte heller i fråga om omläggning av brukningsändamålet bör det ändamålsenliga och lämpliga i det nya användningssättet få komma under bedömande i en besittningsskyddstvist. I detta avseende hänvisas till vad som anförts om rivning. De sakkunniga delar den av hyreslagskommittén framförda uppfattningen att man, när hyresgästens optionsrätt ställs mot hyresvärdens krav på att få disponera lägenheten för annat ändamål, i viss mån bör ta hänsyn till läget på hyresmarknaden. Vad de sakkunniga beträffande rivning anfört om att intresseavvägningen bör ske med beaktande av den rådande bostadssituationen bör därför i tillämpliga delar gälla också för det förevarande fallet. Generellt sett bör hyresgästens besittningsskydd dock vara starkare här än i rivningssituationen. Hyresvärden måste därför klart styrka sitt behov att genomföra omläggningen. Bakom kravet på att få disponera lägenheten för annat ändamål står nämligen i regel inte samma starka allmänna intresse som regelmässigt stöder rivningsplaner.

Remissyttrandena. *Näringslivets byggnadsdelegation* påtalar att de sakkunnigas motivuttalanden är motsägelsefulla i det avseendet att de sakkunniga å ena sidan anför att det ändamålsenliga och lämpliga i att ändra bruksningsändamålet inte får komma under bedömande i en besittningsskyddstvist och å andra sidan uttalar att hyresvärden klart måste styrka sitt behov att genomföra omläggningen. Delegationen anser att det förra uttalandet bör vara vägledande vid den fortsatta behandlingen av förslaget. Även *stadsförbundet* anser att de sakkunnigas uttalanden är oförenliga.

Lägenheter i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter

Gällande rätt. I besittningsskyddslagen tas lägenhet som upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus undan från lagens tillämpningsområde (10 § första stycket a).

Hyreslagskommittén. Lägenheter i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter bildar en grupp av hyresobjekt som har det gemensamt att en mera vidsträckt uppsägningsrätt ofta behövs. Huset eller bostadsrättslägenheten tillkommer vanligen för att tjäna som bostad åt ägaren och kan i allmänhet inte överlåtas utan att en lägenhet kan friställas för förvärvarens räkning. Vad angår tvåfamiljshus, där ena lägenheten bebos av hyresgäst och den andra av hyresvärd, hör en viss personlig beröring mellan upplåtare och hyresgäst till hyresförhållandets karakteristiska drag. I sådana fall leder en tvångsförlängning av hyresupplåtelsen ej sällan till så försämrade relationer mellan parterna att det inte blir möjligt för någon av dem att skapa en trivsam bostadsmiljö under hyresförhållandets fortsatta bestånd. Även om möjligheten till tvångsförlängning i hithörande förhållanden likväl måste vara tämligen vidsträckt vid svårartad bostadsbrist bör den i varje fall i andra marknadslägen hållas inom snäva gränser. Kommittén föreslår därför som huvudregel att optionsrätten skall brytas dels när hyresförhållandet avser lägenhet i en- och tvåfamiljshus och ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver disponera lägenheten för att kunna överlåta fastigheten, dels när upplåtelsen avser lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och bostadsrättshavaren vill flytta in i lägenheten eller behöver disponera denna i och för överlåtelse av bostadsrätten. Denna regel bör dock inte vara undantagslös. Det kan nämligen inte uteslutas att hyresvärden utnyttjar sin uppsägningsrätt på ett illojalt sätt. Det kan exempelvis redan vid upplåtelsen ha stått klart för hyresvärden att hyresförhållandet skulle behöva upplösas inom kort. Om hyresvärden förtiger detta för hyresgästen, bör han få finna sig i att hyresgästen blir berättigad till nytt hyresavtal. En uppsägning som skett i syfte att hyresvärden vederlagsfritt skall kunna tillgodogöra sig kostsamma förbättringar, som han tillåtit hyresgästen att utföra i lägenheten, bör inte heller betaga hyresgästen rätten att få behålla lägenheten. Hyresgästen bör

därför ha rätt till nytt hyresavtal, om hyresvärdens vägran att medge förlängning uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden (43 § andra stycket 5).

Hyreslagstiftningssakkunniga. Hyresvärdens intresse av att upplösa hyresförhållande beträffande sådan lägenhet som här avses bör i första hand beaktas på så sätt att den som hyr lägenhet i en- och tvåfamiljshus eller lägenhet som uthyraren innehar med bostadsrätt inte skall vara berättigad till förlängning av hyresavtalet, om uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten. Bedömningen bör i regel inte påverkas av frågan om uthyraren har verkligt behov av att disponera lägenheten för egen bostad. Det räcker att lägenheten normalt är att betrakta som bostad för ägaren resp. för bostadsrättsinnehavaren. Hyresgästen måste dock ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Redan härigenom tillgodoses billighetskravet. Vad som är skäligt rådrum måste bedömas med beaktande av den lokala bostadssituationen och hyresgästens behov. Intresseavvägningen mellan parterna bör ske efter en vid skala där dels hyresgästens vetskap om hyresvärdens avsikter, dels bostadssituationen ger utslag. Men riktpunkten bör inte vara, att hyresgästen skall få sitta kvar utan att hyresförhållandet skall upplösas. I anslutning till frågan om betydelsen av det personliga förhållandet mellan dem som bor i en- och tvåfamiljshus framhåller de sakkunniga att möjligheten till tvångsförlängning i varje fall i svårare marknadslägen måste vara tämligen vidsträckt. Riktpunkten bör emellertid även här vara att hyresförhållandet skall upplösas.

Remissyttrandena. *Bostadsrättskommittén* anser att prövningen av besittningsskyddsfrågor beträffande förhyrda bostadsrättslägenheter bör ske med den riktpunkten att hyresgästens besittningsskydd normalt skall brytas när bostadsrättshavaren behöver lägenheten för att själv bo i den eller disponera den för överlåtelse av bostadsrätten. Som regel bör inte bostadsrättshavarens behov av lägenheten prövas, om denne säger upp avtalet för att använda lägenheten för egen del.

HSB anser att bostadsrättsförenings intresse av att bostadsrättslägenhet inte uthyrs i vissa fall bör utgöra grund för att bryta besittningsskyddet. Förbundet syftar på situationer då bostadsrättshavare i strid med bestämmelser i bostadsrättslagen och föreningens stadgar hyr ut sin lägenhet utan föreringsstyrelsens tillstånd eller då uthyrning av lägenheten fortsätter utöver den av föreringsstyrelsen medgivna tiden. I dessa fall förverkas bostadsrättshavarens nyttjanderätt, om rättelse inte sker inom skälig tid efter tillsägelse. Om besittningsskyddet inte bryts i dessa fall, kan den situationen uppstå att hyresgästen visserligen får sitt hyresavtal med bostadsrättshavaren förlängt men att han vräks från lägenheten på grund av föreningens avhysningsdom mot bostadsrättshavaren.

Bostad som upplåtits i anslutning till arbetsanställning

Gällande rätt. Enligt 1 § e) besittningsskyddslagen föreligger inte rätt till nytt hyresavtal, om hyresgästen själv lämnat anställning varav upplåtelsen var betingad eller på annat sätt gett anledning till att anställningen upphört samt synnerliga skäl inte talar för att hyresgästen ändå bör äga rätt till nytt hyresavtal. Beträffande besittningsskyddet i gällande rätt i övrigt när det gäller bostad som upplåtits i anslutning till anställning hänvisas till den i det följande återgivna sammanfattningen av hyreslagskommitténs och hyreslagstiftningssakkunnigas förslag.

Hyreslagskommittén. En bostadsupplåtelse är betingad av anställningsförhållande om upplåtelsen enligt förutsättningarna för avtalet skall upphöra om anställningen upphör (s. k. kopplat avtal). I regel är det arbetsgivaren som tillhandahåller lägenheten men så behöver inte vara fallet. Om en bostadsupplåtelse på angivet sätt kopplats samman med ett anställningsförhållande, föreligger ett rättsförhållande med inslag av både hyra och tjänst.

För gränsdragningen mellan arbetsavtal och avtal som helt eller delvis har karaktär av hyra brukar dels förhållandet mellan arbetsprestationens och bostadsupplåtelsens värde, dels existensen eller frånvaron av ett funktionellt samband mellan anställning och upplåtelse spela en framträdande roll. Ett samband av funktionell natur föreligger, om den avtalsmässiga sammankopplingen av anställning och upplåtelse måste antas bero på arbetsuppgiftens art. Ibland kommer det funktionella sambandet mellan anställning och upplåtelse till synes i själva avtalet på så sätt att den anställda är inte endast berättigad utan även förpliktad att bo i den upplåtna lägenheten. Om ett funktionellt samband råder mellan anställning och upplåtelse, torde man i allmänhet böra hänföra avtalet till arbetsavtal, i vart fall om arbetsprestationens värde inte är ringa i förhållande till upplåtelsens värde. Som exempel på bostadsupplåtelse som normalt bör betraktas bara som ett moment i ett rent arbetsavtal kan nämnas upplåtelser av bostad på eller invid tjänstgöringsstället till fyr- och lotspersonal, banvakt, skogsvaktare, skolvaktmästare, brandpersonal, lasarettsläkare, lantarbetare, hembiträde, fastighetsskötare och portvakt. De talrika upplåtelser av bostad åt arbetare och tjänstemän inom industrien vilka inte på grund av arbetsuppgiftens art behöver bo just i den upplåtna lägenheten eller annan därmed likställd lägenhet bör anses grundade på avtal som helt eller delvis har karaktär av hyra fastän arbetslönen är vida större än hyran. Om ett rättsförhållande med inslag av både hyra och tjänst är att klassificera som ett rent arbetsavtal, faller upplåtelsen utanför hyreslagens tillämpningsområde. Eftersom inte heller någon analog tillämpning av optionsreglerna böra komma i fråga, kan sålunda något optionsanspråk över huvud taget inte göras gällande när avtalet utlöper.

När ett av hyra och tjänst sammansatt rättsförhållande faller inom hyres-

lagens ram, inställer sig frågan om anställningens upphörande skall anses ge hyresvärdens skälig anledning att kräva att hyresgästen flyttar. Denna fråga får avgöras efter en avvägning mellan de motstående intressena. Den lokala bostadsmarknadens struktur blir därvid av stor betydelse. På landsbygden och i brukssamhällen där beståndet av hyresbostäder till väsentlig del ägs av något eller några enstaka företag saknas normalt en lägenhets- och arbetskraftsreserv som gör det möjligt för företagen att anskaffa personal utan att tillhandahålla bostad. Hyresvärdens intresse att få disponera lägenheten för annan arbetstagares räkning bör regelmässigt komma vågskålen att väga över till hans fördel, om hyresmarknaden har nu angivna struktur. Även på hit-hörande orter kan dock fall förekomma där intresseavvägningen bör utfalla på annat sätt. I det enskilda fallet kan hyresvärdens behov av att få disponera lägenheten för annan arbetstagares räkning vara betydligt mindre än som är typiskt för orter utan allmän bostadsmarknad. Beträffande orter med differentierad hyresmarknad, t. ex. större tätorter med mångskiftande näringsliv, finns ofta en lägenhetsreserv eller en arbetskraftsreserv, som gör det möjligt för företagen att skaffa nödvändig personal utan att ställa bostad till förfogande. På sådana orter bör en hyresgäst som fått hyra bostad av sin arbetsgivare normalt vara tillförsäkrad samma hemskydd som tillkommer hyresgäster i allmänhet. Situationen kan dock vara en annan om den anställdes bostad exempelvis är belägen inom ett industriområde som inte är tillgängligt för allmänheten eller om i annat fall utpräglat lokalt samband råder mellan arbetsplats och personalbostad.

Varken på platser utan allmän hyresmarknad eller på orter med differentierad sådan marknad bör den omständigheten att ena parten mera än den andra gett anledning till anställningens upphörande få leda till att man frångår det resultat som en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen annars skulle ge. Det är f. ö. i flertalet fall förenat med betydande svårigheter att bilda sig någon säker uppfattning om den verkliga anledningen till att anställningen upphört.

Den omständigheten att vid kopplade avtal anställningen upphör har inte tagits med i kommitténs uppräknings av besittningsskyddsbrytande grunder utan går in under generalklausulen i 43 § andra stycket 6.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga erinrar inledningsvis om att ett betydande antal arbetstagare numera bor i bostäder som upplåtits av arbetsgivaren eller av annan för arbetsgivarens räkning. Det från besittningsskyddssynpunkt typiska, nämligen att — enligt förutsättningarna för det kopplade avtalet — bostadsupplåtelsen upphör när tjänsten upphör, skapar i många fall problem som enligt de sakkunnigas mening fordrar särskild uppmärksamhet vid utformningen av ett allmänt besittningsskydd.

Vid den rättsliga bedömningen kan anställdas bostäder enligt de sakkunnigas mening indelas i två kategorier. Den ena typen karakteriseras av att

bostaden upplåts åt den anställde som ett moment i tjänsteavtalet. För denna typ av upplåtelser, vilka f. n. ej är underkastade de hyresrättsliga bestämmelserna, använder de sakkunniga uttrycket tjänstebostad. Om bostaden uthyrs i anslutning till tjänsten men under sådana förhållanden att hyresbestämmelserna blir tillämpliga på upplåtelsen, betecknas bostaden som personalhyresbostad. Gemensamt för båda typerna av upplåtelser är att förhyrningen förutsätts upphöra när tjänsten upphör (avflyttningsklausul). Gränsdragningen blir viktig från den synpunkten att om upplåtelsen är underkastad de hyresrättsliga bestämmelserna kan hyresgästen påkalla besittningsskydd enligt hyresregleringslagen eller besittningsskyddslagen, medan han i motsatt fall är hänvisad uteslutande till det skydd som bereds honom på grund av tjänsteavtalet. Av vikt är även att i det senare fallet inte heller hyrans skälighet kan komma under prövning.

De traditionella principerna för att dra gränsen mellan tjänstebostad och personalhyresbostad betecknas av de sakkunniga som funktionsprincipen och överviktsprincipen. Funktionsprincipen kan sägas innebära, att man drar gränsen sedan man konstaterat vilket som är avtalsförhållandets huvudsakliga syfte. Vid tillämpning av överviktsprincipen, som på senare tid torde ha varit förhärskande, beaktar man att i ett och samma avtalsförhållande kan finnas bestämmelser på vilka såväl hyresrätten som arbetsrätten är tillämplig. Man söker skilja ut de fall där momentet av tjänst är så dominerande att rättsförhållandet i sin helhet måste betraktas som ett tjänsteavtal fastän det omfattar också en bostadsupplåtelse. I motsatt fall däremot anses en kombination av tjänste- och hyresavtal föreligga, och de hyresrättsliga bestämmelserna blir då tillämpliga på bostadsupplåtelsen. Överviktsprincipen torde ligga till grund för besittningsskyddslagens bestämmelser.

De sakkunniga lämnar en utförlig redogörelse för förekomsten av kopplade avtal inom skilda delar av arbetsmarknaden och beskriver även den praxis som utvecklats angående gränsdragningen tjänstebostad — personalhyresbostad. I dessa frågor hänvisas till betänkandet (SOU 1966: 14 s. 170—182).

De sakkunniga avvisar tanken på att hindra varje tillämpning av kopplingsklausuler i hyresavtal. En lämplig avvägning mellan parternas motstridiga intressen måste ske. Förslaget inskränker sig därför till vissa reformer som i inte obetydlig mån stärker besittningsskyddet utan att arbetsgivarens berättigade intressen åsidosätts. Arbetsgivarens intressen hänför sig huvudsakligen till hans önskan att med hänsyn till tjänstens rätta fullgörande ha vissa anställda boende i vissa bostäder samt att kunna underlätta anskaffningen av arbetskraft genom att erbjuda goda bostäder åt de anställda. Beräffande arbetstagaridans intressen måste bedömningen ske framför allt från två utgångspunkter, nämligen att kopplingen ej får utgöra ett inte önskvärt hinder i friheten att byta tjänst och vistelseort samt att en avflyttningsklausul i synnerhet i vissa situationer kan vara påtagligt obillig mot arbetstagaren-hyresgästen.

När det gäller gränsdragningen tjänstebostad-personalhyresbostad uttalar de sakkunniga att tjänstebostadsbegreppet är teoretiskt oklart. Detta förhållande har medfört praktiska olägenheter. Vissa fördelar skulle vinnas, om hyreslagstiftningen kunde tillämpas på alla bostäder som arbetsgivare eller annan i hans ställe upplåter åt anställd i anslutning till tjänsten. Hyreslagens regler om besittningsskydd och hyresspärren skulle då i princip bli tillämplig på alla bostäder. Tvistefrågorna kan då ges en i de enskilda fallen lämplig lösning utan att man behöver överväga frågan om myndighetens kompetens. Förutsättningen för att man på detta sätt skall kunna vidga hyreslagens tillämpningsområde är dock uppenbarligen att särskilda regler ges beträffande sådana bostäder som för tjänstens rätta fullgörande oundgängligen måste bebos av den som innehar tjänsten. I dessa fall bör en kopplingsklausul kunna tillämpas på så sätt att arbetsgivaren får tillgång till lägenheten med tillräcklig säkerhet och i tillräckligt god tid för att tjänsten utan men för verksamheten skall kunna övertas av efterträdaren. Nyssnämnda krav måste kunna beaktas när det är fråga om tjänst som antingen i allmän verksamhet är förenad med bostadstväng eller som är av övervägande övervaknings- eller bevakningskaraktär eller tjänst inom lantbruket eller som fastighetsskötare. De sakkunniga betonar starkt att någon väsentlig ändring i arbetsgivarnas nuvarande rätt såsom den praktiskt utövas att vid sådana tjänsteförhållandens upphörande förfoga över bostaden inte bör komma i fråga.

De sakkunniga föreslår sålunda att en bestämmelse tas upp i hyreslagen (1 § andra stycket) av innehåll att lagens bestämmelser äger tillämpning även på upplåtelse av lägenhet genom avtal om tjänst eller i anslutning till sådant avtal.

Enligt de sakkunnigas mening bör arbetsgivarorganisation och huvudorganisation på arbetstagsidan i kollektivavtal kunna komma överens om att bl. a. de hyresrättsliga besittningsskyddsreglerna inte skall gälla för bostadsupplåtelser som skett till arbetstagare som är bunden av kollektivavtalet. Lagens besittningsskyddsregler blir enligt ett sådant system villkorligt dispositiva. Bestämmelser härom tas upp i 78 § första stycket i de sakkunnigas förslag.

De sakkunniga diskuterar härafter generella åtgärder till förbättring av besittningsskyddet och riktar först uppmärksamheten på uppsägningsbestämmelserna. Hyresavtal som betingas av tjänst är vad man brukar kalla relativt tidsbestämda, dvs. hyresgästen skall flytta vid en tidpunkt som är bestämd endast i förhållande till tjänstens upphörande. Om särskild uppsägningsklausul i fråga om bostad ej tar över den avflyttningsskyldighet som grundas direkt på tjänstens upphörande, fordras alltså f .n. inte någon särskild uppsägning till avflyttning. Detta leder ej sällan till oklarhet om avflyttningsskyldigheten. Vidare förekommer i många fall en avflyttningsrespit som är oskäligt kort, och ofta saknas en tillförlitlig utgångspunkt i fråga om fristen för anhängiggörande av besittningsskyddstalan. De sakkunniga

föreslår att de indispositiva reglerna om uppsägningsskyldighet i 3 § första stycket i förslaget skall gälla även de kopplade avtalen. Om hyrestiden uttryckligen sammanfaller med innehavet av tjänsten eller om hyrestiden är bestämd med eller utan föreskrift om förlängning men är såtillvida inskränkt att den avbryts om tjänsten upphör, måste alltså den hyresvärd som i anledning av tjänstens upphörande vill upplösa hyresförhållandet verkställa uppsägning eller om det gäller avtal på kort tid anmana hyresgästen att flytta.

Vidare föreslås att en uppsägningstid av minst en månad skall gälla vid kopplade avtalsförhållanden. Regeln skall vara tvingande. Om alltså tjänsten upphört efter mycket kort uppsägning eller uppsägning ej alls skett, kan hyresförhållandet upphöra först efter förloppet av minimitiden, räknad från dagen för uppsägningen av hyresförhållandet.

De nu beskrivna reglerna om uppsägning och avflyttningsskyldighet måste dock inskränkas något. Om bostaden med hänsyn till arbetsuppgifternas art oundgängligen måste bebos av viss anställd, bör arbetsgivaren kunna förfoga över lägenheten för en ny anställd praktiskt taget omedelbart efter det den förutvarande slutat sin tjänst. I en sådan situation kan det ej rimligen åläggas arbetsgivaren-hyresvärden att följa de föreslagna reglerna för uppsägning och avflyttningsskyldighet. I 78 § sista stycket i de sakkunnigas förslag undantas därför sådana fall då det med hänsyn till viss tjänst är oundgängligen nödvändigt att arbetsgivaren äger förfoga över bostaden till upplåtelse åt den som innehar tjänsten i fråga. Avtalsfrihet skall i sådana fall råda beträffande uppsägningstidens längd.

De sakkunniga diskuterar också frågan om att införa en allmän tidsgräns för giltigheten av en avflyttningsklausul. Åtskilligt talar för en sådan gräns. Om kopplade avtal i och för sig måste accepteras, är det nämligen angeläget att kopplingen ej i första hand utnyttjas av arbetstagaren för att komma över en bostad utan allvarlig avsikt att vara kvar i arbetet. Men skäl talar då också för att sambandet tjänst-bostad tillåts bli lösare allteftersom tiden går. De sakkunniga föreslår därför i 78 § andra stycket en regel som innebär att en klausul om skyldighet att flytta av den anledningen att tjänsten upphört inte äger verkan i besittningsskyddshänseende längre tid än tre år från upplåtelsen av lägenheten. Om byte skett till annan lägenhet som också uthyrts med kopplingsklausul räknas treårstiden från dagen för den första upplåtelsen.

Med hänsyn till arbetsgivarens särskilda intressen undantas från treårsregeln samma kategorier av upplåtelser för vilka minimitid mellan uppsägning och avflyttning inte behöver iakttas. Enligt förslaget skall giltighetstiden också kunna förlängas, om särskilda skäl föreligger. Sådana skäl är exempelvis att mycket påtagliga arbetsmarknadssvårigheter uppkommit för ett företag som är uteslutande eller övervägande hänvisat till en inte differentierad bostadsmarknad eller att en arbetsgivare med begränsad rörelse skulle komma i betydande personliga svårigheter om han inte fick förfoga över en lägenhet

som är avsedd att användas för en anställd. Prövningen av frågor om förlängning av giltighetstiden för avflyttningsklausul skall enligt förslaget ske hos medlingsnämnd. Hyresgästen skall beredas tillfälle att yttra sig och uppgifter om den lokala arbets- och bostadsmarknaden skall inhämtas före avgörandet. Om tjänsten upphör efter treårstidens utgång, skall avvägningen av parternas intressen ske enligt huvudregeln för besittningsskyddet. Vid uppsägning eller vid tvist får hyresvärden givetvis åberopa att lägenheten ursprungligen uthyrts till hyresgästen i hans egenskap av arbetstagare eller att den behövs för annan anställd, men ett sådant åberopande får tillmätas verkan endast inom ramen för den vanliga intresseavvägningen mellan parterna.

Avvägningen av parternas intressen vid prövningen i en besittningsskyddstvist av verkan utav en åberopad avflyttningsklausul för vilken tidsgränsen ännu ej nåtts behandlas utförligt av de sakkunniga. Sammanfattningsvis uttalas bl. a. följande. Prövningen måste först avse hyresvärdens intresse att upplösa hyresförhållandet. Saknas ett väsentligt sådant intresse, finns det ej heller något skäl att bryta besittningsskyddet. Ett väsentligt intresse att förfoga över lägenheten måste anses föreligga först och främst när bostaden oundgängligen fordras för tjänstens rätta fullgörande. Det skall då vara fråga om tjänst som antingen i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång eller som är av övervägande övervaknings- eller bevakningsnatur eller också tjänst inom lantbruket eller som fastighetsskötare. — Vidare måste intresset att förfoga över lägenheten i regel anses väsentligt, fastän i något lägre grad, när det är fråga om orter där hyresmarknaden har en särskild struktur. Bostadsbeståndet kan exempelvis till väsentlig del vara företagsägt. Hyresvärdens rätt att förfoga över lägenheten kan i en sådan situation vara av avgörande betydelse för möjligheten att över huvud taget få arbetskraft. Företagets intresse sammanfaller här ofta med ortens. — I en tredje grupp av kopplade avtalsförhållanden är det anledning att betrakta hyresvärdens åberopande av sitt intresse att förfoga över lägenheten på ett något annat sätt. Det gäller här bostäder som upplåtits åt anställda i företag på orter med differentierad bostadsmarknad. Även på sådana orter kan det i vissa lägen, t. ex. vid en överhettad ekonomisk konjunktur, snabb expansion eller svår bostadsbrist, uppkomma verkliga svårigheter för företaget att anställa arbetskraft utan att tillhandahålla bostäder. Företagets intresse av att förfoga över en avgången anställds lägenhet bör då i regel vara ett sådant väsentligt intresse som bryter besittningsskyddet.

Frågan huruvida det kan anses obilligt mot hyresgästen att upplösa hyresförhållandet måste i de kopplade avtalsförhållandena bedömas med beaktande av avtalets huvudförutsättning, nämligen att hyresgästen skulle bli kvar i tjänsten. I kravet på att intresseavvägningen skall ske efter graden av obillighet ligger därför inte bara hänsyn till hyresgästens personliga förhållanden och tillgången på bostäder, utan också hänsyn till vilket samband som råder mellan den fordrade flyttningen och omständigheterna vid tjänstens

upphörande. De bakomliggande förhållandena är väsentliga för helhetsbilden och måste inverka på bedömningen. Med hänsyn till avtalsförhållandets speciella natur, dvs. kopplingen såsom ett väsentligt villkor, och till den föreslagna tidsbegränsningen anser de sakkunniga att avvägningen mellan arbetsgivarens-hyresvärdens och arbetstagarens-hyresgästens intressen i sådana fall där anställningens upphörande kan tillskrivas arbetstagaren normalt bör leda till ett resultat som efter omständigheterna ligger mellan helt ogillande av hyresgästens anspråk på förlängning, eventuellt med skäligt rådrum för avflyttning, och fortsatt hyresrätt under viss, något längre tid med villkor att hyresförhållandet ej ytterligare skall kunna förlängas. Om tjänstens upphörande inte kan tillskrivas arbetstagaren, skall obilligheten i denna situation anses väga tyngre och ge till resultat att avtalet förlängs antingen på begränsad tid eller utan särskild tidsbegränsning.

Särskilda frågor angående obillighet mot hyresgästen inställer sig när en arbetstagare pensioneras, blir långvarigt sjuk eller avlider eller när arbetstagarens make enligt de äktenskapsrättsliga reglerna tillskiftas hyresrätten. Billigheten fordrar då en betydande hänsyn till den som bor i lägenheten, och förlängning hör därför medges i avsevärt vidare mån än när sambandet tjänst-bostad brutits av normala anledningar.

Remissyttrandena. De sakkunnigas uppfattning att hyresgästens besittningsskydd vid kopplade avtal bör stärkas utan att arbetsgivarens berättigade intressen åsidosätts delas i allmänhet av de remissinstanser som uttalat sig i frågan. Starkt delade meningar förekommer dock angående den närmare utformningen av vissa av de sakkunnigas reformförslag.

Förslaget om att göra hyreslagen tillämplig på alla bostäder som arbetsgivare eller annan i hans ställe upplåter åt anställd i anslutning till tjänsten tillstyrks eller lämnas utan erinran av nästan alla remissinstanser. *Näringslivets byggnadsdelegation* motsätter sig inte att alla kopplade avtal förs in under den nya lagen. Det väsentliga är innehållet i de materiella regler som är avsedda att gälla, och någon ändring av grunderna för dessa har inte åsyftats av de sakkunniga. *Hyresrådet*, *häradshövdingeföreningen* och *kommerskollegium* tillstyrker också förslaget.

Arbetsdomstolens ordförande uttalar att de sakkunnigas ställningstagande till personalbostadsproblemet borde ha föregåtts av en kartläggning av relationerna mellan tjänsteförhållande och bostadsupplåtelse och lösningar borde ha anvisats för uppkommande konfliktsituationer. Eftersom detta ej skett, är det vanskligt att överblicka förslagets verkningar. I yttrandet behandlas här efter följderna från kollektivavtalsrättslig synpunkt av att upplåtelser av tjänstebostad förs in under hyreslagens regelsystem med dess bestämmelser av delvis indispositiv natur. I denna del anförs.

I 1 § kollektivavtalslagen definieras kollektivavtal som avtal om »villkor, som skola lända till efterrättelse för anställning av arbetare, eller om för-

hållandet i övrigt mellan arbetsgivare och arbetare». Enligt förarbetena (prop. 1928:39 s. 62) är särskilt utmärkande för kollektivavtalet, att det utgör ett ramavtal för de enskilda arbetsavtal som träffas mellan de av kollektivavtalet berörda arbetsgivarna och arbetarna.

Av det anförda följer att det för närvarande icke är något hinder att i kollektivavtal reglera hyresvillkoren beträffande tjänstebostäder så, att de avtalsslutande organisationernas medlemmar blir omedelbart bundna därav. Bostadsupplåtelsen utgör ju i dessa fall ett led i arbetsavtalen. Såsom de sakkunniga omtalat förekommer också sådan reglering på arbetsmarknaden.

När fråga är om personalhyresbostäder, synes läget däremot vara ett annat. I dessa fall ingår bostadsupplåtelsen i ett självständigt hyresavtal, vari regleras förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Det torde enligt gällande rätt knappast vara möjligt att med kollektivavtalsrättsligt bindande verkan i kollektivavtal intaga bestämmelser avsedda att reglera innehållet i sådana hyresavtal. Om denna uppfattning är riktig, kan det föreslagna stadgandet i 1 § andra stycket tänkas få som följd, att det icke längre blir möjligt att över huvud genom kollektivavtal reglera innehållet i avtal om bostadsupplåtelser. Förslaget synes nämligen kunna ges den innebörden att bostadsupplåtelser — även om de avse vad som nu betecknas tjänstebostäder — icke i fortsättningen skall kunna utgöra moment i arbetsavtal utan betraktas såsom självständiga hyresavtal, reglerade av den hyresrättsliga lagstiftningen.

Det är emellertid tänkbart, att 1 § andra stycket icke skall anses medföra något ändrat rättsläge i fråga om möjligheten att genom kollektivavtal reglera lägenhetsupplåtelser i samband med tjänst; att de sakkunniga icke åsyftat någon sådan ändring får anses uppenbart. Då torde emellertid den nuvarande gränsdragningen mellan tjänstebostad och personalhyresbostad komma att kvarstå; för den förra kategorien men icke för den senare kan man träffa kollektivavtal. Och det kan uppkomma svårbedömda konkurrenssituationer mellan å ena sidan den i de flesta kollektivavtal föreskrivna förhandlingsordningen jämte arbetsdomstolens kompetens att avgöra mål om kollektivavtal samt å andra sidan det i 46, 49—52 och 62—64 §§ upptagna regelsystemet. Ett i kollektivavtal fastställt hyresvillkor kan ju komma att prövas av både arbetsdomstolen och medlingsnämnden eller hyresdomstolen, nämligen om kollektivavtalet visserligen innehåller regler om hyresvillkor men bestämmelsen i 78 § första stycket saknar tillämpning.

Innan stadgandet i 1 § andra stycket upphöjes till lag, bör rättslaget i de avseenden jag nu berört klarläggas. Måhända kommer det då att visa sig stöta på stora svårigheter att på tillfredsställande sätt tillämpa systemet med kollektivavtal på upplåtelser, för vilka gäller hyresrättsliga regler av delvis indispositiv natur.

Statens personalbostadsdelegation anför att det numera inom delegationens verksamhetsområde inte föreligger några gränsdragningsproblem som motiverar att gränsen mellan tjänstebostad och personalhyresbostad slopas. Den nuvarande ordningen med en särskild »hyreslag» för tjänstebostäder (bostadsordningen) och särskilda hyressättningsregler (hyressättningskungörelsen) har såvitt delegationen känner till fungerat väl. Det finns inte anledning förmoda att tjänstemännens-bostadsinnehavarnas intressen skulle bättre tillgodoses genom att tjänstebostäderna underkastades den nya hyreslagens bestämmelser. Statens och övriga ifrågavarande tjänstebostäder bör

därför inte föras in under den allmänna hyreslagstiftningen. Liknande synpunkter framförs av *statens tjänstebostadsnämnd*.

Från flera håll görs gällande att lagförslaget är mycket oklart när det gäller frågan vilken verkan det kopplade avtalets avflyttningsklausul skall tillmätas i skilda situationer. *Hyresrådet* tar som utgångspunkt regeln i 78 § andra stycket att — när uppsägningen sker senare än tre år från upplåtelsen — skyldighet att avflytta inte får grundas enbart på det förhållandet att tjänsten upphört. Motsättningsvis torde då den slutsatsen böra dras att hyresgäst som hyrt bostad i anslutning till tjänst alltid är skyldig att flytta om på grund av att tjänsten upphört uppsägning sker innan upplåtelsen varat tre år. Rådet uttalar tvekan om denna tolkning stämmer överens med vad de sakkunniga åsyftat. Vissa uttalanden i motiven tyder närmast på motsatsen. Även *hovrätten för Nedre Norrland* tolkar 78 § andra stycket så att skyldighet att avflytta alltid skulle föreligga vid uppsägning inom treårstiden. Detta synes emellertid, anför hovrätten, inte vara avsikten utan förutsättningen för att den anställda skall behöva flytta före treårsperiodens utgång skall vara att hyresvärden åberopar att lägenheten skall användas för annan anställd. Om uppsägningen från bostaden motiveras med annat behov eller om hyresvärden inte har något behov av lägenheten, skall prövningen ske med iakttagande av vad som är tillämpligt i en sådan situation. Det sagda bör enligt hovrättens mening komma till uttryck i lagtexten. *Sveriges fastighetsägareförbund* anser att lagtexten ger klart uttryck åt att hyresgäst som förhyrt bostad i anslutning till tjänst alltid skall vara skyldig att flytta om på grund av tjänstens upphörande uppsägning sker innan upplåtelsen varat tre år. Motiven förefaller i stället innebära att arbetsgivaren under de tre första åren är i en något mindre ogynnsam situation, under det att han när tre år gått skulle komma i ungefär samma ställning som en hyresvärd som upplåtit bostad åt anställd utan samband med anställning.

Arbetsdomstolens ordförande uppfattar förslagets innebörd på följande sätt. Vid bedömningen av intressekonflikten mellan hyresvärd och hyresgäst skall först prövas, om hyresvärden har ett väsentligt intresse av att upplösa hyresförhållandet. Om detta finnes vara fallet, är en kopplingsklausul för vilken treårstiden eller den tid varmed denna frist förlängts ännu ej utgått ett absolut hinder mot förlängning av hyresförhållandet. I de fall som avses i 78 § fjärde stycket skall kopplingsklausulen ha denna verkan oberoende av hur lång tid hyresförhållandet har bestått. När det gäller hyresförhållanden som åsyftas i andra stycket skall efter utgången av treårstiden — eller den av medlingsnämnden medgivna förlängningen — ske en allmän intresseavvägning enligt 45 § andra stycket 2 i förslaget. *Hyresgästernas riksförbund* anser lagförslaget innebära att såväl före som efter treårsfristen en prövning enligt 45 § skall ske så att man först undersöker om hyresvärden-arbetsgivaren har ett sakligt skäl för uppsägningen och först om ett

sådant föreligger har man att gå in på en avvägning av parternas motstående intressen. Skillnaden består däri att man innan treårstiden utgått har att ta särskild hänsyn till det förhållandet att lägenheten upplåtits i samband med anställning och att denna anställning skall upphöra. Förbundet föreslår att ordet »enbart» i 78 § andra stycket får utgå. TCO framför liknande synpunkter.

Flera remissinstanser — vilka synes ha uppfattat lagförslaget på det sättet att en avflyttningsklausul förlorar sin verkan med treårstidens utgång — avstyrker bestämmelsen i 78 § andra stycket. *Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att grundtanken i förslaget när det gäller kopplade avtal är att det skall ske en avvägning av parternas intressen. Därvid skall arbetsgivaren i första hand visa att han har behov av lägenheten. Arbetstagaren skall för sin del styrka att en avflyttning skulle vara obillig för honom. Delegationen ansluter sig till denna grundidé men anser att någon tidsgräns inte bör gälla. Det enda rimliga synes i stället vara att anställningstidens längd får ingå som en faktor i den allmänna avvägningen av parternas intressen. Enligt delegationens mening skulle många för landets ekonomi betydelsefulla företag få mycket betydande svårigheter att fortsätta sin verksamhet, om den föreslagna regleringen genomförs. Delegationen avstyrker därför bestämt den föreslagna tidsgränsen. Liknande synpunkter framförs av *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Industriens bostadsförening utvecklar utförligt vilken betydelse det har för vissa industriföretag att ha tillgång till ett eget bostadsbestånd när det gäller möjligheten att få arbetskraft. Föreningen anför bl. a.

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

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

tid komma att i stor utsträckning behövs av utomstående, som arbetade inom den större orten men bodde kvar i den relativt billiga lägenhet man erhållit hos företaget.

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

Under beredningen av ärendet i justitiedepartementet har föreningen lagt fram ett förslag i tjänstebostadsfrågan som sammanfattningsvis innebär att industriföretagens befintliga eller under byggnad varande bostadsbestånd undantas från giltighetsområdet för regeln i 78 § andra stycket samt att för framtiden treårsregeln inte skall gälla när speciella förhållanden råder på ortens bostads- och arbetsmarknad. Vidare har föreslagits att företagen genom förhandsbesked hos myndighet i god tid skall kunna få klarlagt om treårsregeln gäller för en planerad bebyggelse.

Bestämmelsen i 78 § andra stycket avstyrks även av *hyresrådet*, *kommerskollegium*, *landstingsförbundet* och *KF*.

Byggnadsstyrelsen föreslår att alla statsägda bostäder som upplåts i anslutning till tjänst i allmän verksamhet undantas från bestämmelserna i 78 § andra och tredje stycket. *Socialstyrelsen* framhåller att det inom anstaltsväsendet regelmässigt förekommer att bostad upplåts i anslutning till tjänst utan att tjänsten är förenad med bostadstvång. Det är därför nödvändigt att binda bostadsupplåtelsen till tiden för tjänstens uppehållande. I regel är dessa anstalter belägna på landsbygden och någon allmän bostadsmarknad finns inte på orten. Styrelsen räknar därför med att vid ifrågavarande anstalter alla kopplade avtal anses hänförliga till undantagsbestämmelsen i 78 § fjärde stycket i förslaget.

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

Svea hovrätt anser att de föreslagna bestämmelserna angående kopplade avtal inger betänkligheter från såväl principiell som praktisk synpunkt och ifrågasätter om inte en lösning av frågan efter ungefär de riktlinjer som

kommit till uttryck i besittningsskyddslagen vore att föredra. *Svenska företagares riksförbund* anser att de generella reglerna om besittningsskydd inte bör äga tillämpning på bostäder som tillhandahålls arbetstagare i deras anställning.

Bestämmelsen i 78 § första stycket om möjlighet att ta undan kopplade avtal från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde genom kollektivavtal har föranlett skilda uttalanden. *Fastighetsanställdas förbund* uttrycker sitt intresse för att lagstiftningen om tjänstebostadsförhållanden görs dispositiv och utgår därvid från att ett relativt stort antal tjänstebostäder inom förbundets verksamhetsområde och då speciellt inom den enskilda bostadssektorn inte kommer att omfattas av treårsregeln i 78 § andra stycket i förslaget. *Näringslivets byggnadsdelegation* har ingen erinran mot förslaget att göra bestämmelserna dispositiva i förhållande till kollektivavtal. Regeln i 78 § första stycket bör dock — i överensstämmelse med vad som gäller enligt 12 § femte stycket semesterlagen — utformas så att det klart framgår att kollektivavtal kan åberopas även mot oorganiserade arbetstagare. *TCO* anser att det bör vara möjligt även för enskild arbetsgivare att träffa kollektivavtal om undantagande från besittningsskyddsbestämmelserna samt understryker att med huvudorganisation på arbetstagersidan måste jämnställas riksorganisation.

Hovrätten för Nedre Norrland anser inte förenligt med allmänna rättsprinciper att möjlighet införs att genom kollektivavtal begränsa tillämpningen av ifrågavarande centrala civillagstiftning och ta ifrån den enskilde det skydd för hemmet som lagförslaget syftar till. Liknande synpunkter framförs av *kommerskollegium*.

Arbetsdomstolens ordförande framhåller att ett kollektivavtal enligt 78 § första stycket inte kommer att ha rättsverkan beträffande arbetstagare som står utanför den avtalsslutande arbetstagarorganisationen. Bestämmelsen innehåller nämligen ingen motsvarighet till regeln i 12 § sista stycket semesterlagen att arbetsgivare som är bunden av kollektivavtalet får tillämpa detta även beträffande arbetstagare som ej är medlem av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i sådant arbete som avses med avtalet. Arbetsdomstolens ordförande ifrågasätter om det kan vara lämpligt att skilda regelsystem i fråga om besittningsskyddet skall gälla för organiserade och oorganiserade arbetstagare som är anställda hos samma arbetsgivare och för vilka arbetsuppgifter och bostadsförhållanden är likartade. Semesterlagens regler bör dock inte tas som förebild i hyreslagen. Det är en sak att man låtit oorganiserade arbetstagers semesterrätt i vissa avseenden vara beroende av innehållet i kollektivavtal men en helt annan och viktigare sak att låta organisationer disponera över utanförståendes rätt till bostad.

Bland de övriga frågor som behandlas i yttrandet från *arbetsdomstolens ordförande* är följande.

De sakkunniga har synbarligen menat att bestämmelser i kollektivavtal om besittningsskydd skall kunna gälla även för sådana fall när annan än arbetsgivaren upplåter lägenheter till anställda, t. ex. en arbetsgivaren närstående bostadsstiftelse. Så blir emellertid som regel inte fallet, eftersom en förutsättning härför är att hyresvärderna bedriver verksamhet som arbetsgivare inom det område som kollektivavtalet avser. — Det kan inte anses be- hövligt att såsom skett i lagförslaget uppställa krav på kvalifikation på arbetsgiversidan för rätten att sluta kollektivavtal som avses i 78 § första stycket. Om bestämmelsen bibehålls, torde det vara tillräckligt att kräva att arbetstagarorganisationen är en huvudorganisation som avses i lagen om för- enings- och förhandlingsrätt. Det kan också vara motiverat att i likhet med vad som gäller enligt arbetsfredslagarna jämställa de s. k. beroende upp- dragstagarna med arbetstagare. — I 78 § första stycket bör preciseras vilka lagbestämmelser som kan sättas ur spel genom kollektivavtal.

Hyresgästernas riksförbund anser principiella skäl tala för att alla kopp- lade avtal omfattas av besittningsskyddsreglerna men vill inte motsätta sig bestämmelsen i 78 § första stycket. Det synes enligt förbundets mening hu- vudsakligen kunna bli fråga om de kollektivavtalsanställda fastighetsskö- tarna och undantaget kan anses motiverat med hänsyn till dessas speciella funktion inom själva fastighetsförvaltningen.

Övriga situationer där fråga kan uppkomma om att bryta besittningsskyddet

Hyreslagskommittén. Kommittén uttalar att man för många situationer måste överlämna åt rättstillämpningen att med beaktande av omständig- heterna i det särskilda fallet avgöra, om hyresgästens intresse att få be- hålla lägenheten rimligen bör vika för ett motstående intresse från hyres- värdens sida. En sådan allmän regel om optionsrättens brytande synes lämp- ligen kunna formuleras så att rätt till nytt hyresavtal inte skall föreligga när hyresvärderna i annat fall än de som särskilt berörts har skälig anledning fordra att hyresgästen flyttar. För att en flyttningsskäl skall anses vara för handen bör till en början fordras att avflyttningsskäl är av sak- lig natur. Sakskälen måste ha sådan tyngd att det framstår som rimligt eller skäligt att hyresgästen får flytta.

Bland de upphörandesituationer som kommittén särskilt behandlar märks att hyresgästens behov av lägenheten varit eller blivit tämligen ringa, att lägenheten ej används eller kommer att användas som stadigvarande bostad, att lägenheten är föremål för underuthyrning, att ett dödsbo utövar hyres- rätten genom delägare som ej tillhör den avlidnes husfolk eller att hyres- gästen redan vid hyresförhållandets tillkomst varit medveten om att hyres- värderna i en på förhand fixerad situation har behov av att åter få disponera lägenheten. Vidare redovisas vissa fall där anledningen till att hyresavtalet ifrågasatts skola upphöra ligger i förhållanden på hyresvärdens sida, näm-

ligen att lägenheten skall undergå mindre genomgripande ombyggnad än sådan som i särskild klausul jämfställs med rivning, att fastighetens tillsyn eller skötsel ger behov att disponera lägenheten, att hyresvärden av personliga skäl önskar ombyte av hyresgäst, att hyresrätten är förenad med andelsrätt i bolag eller förening och upplåtaren behöver disponera lägenheten eller att fastigheten ägs av stiftelse eller sammanslutning vars ändamål kräver att lägenheten friställs.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Enligt de sakkunnigas mening är det förordat med betydande svårigheter att i lagtext beskriva de situationer där besittningsskyddet kan komma att brytas så tydligt och fullständigt att erforderlig vägledning ges för rättstillämpningen. En generalklausul måste alltid finnas för uppsamling av fall som inte kan täckas av speciella regler.

Intresseavvägningen mellan parterna kan inte lämpligen sammanfattas i ett obillighetskriterium som nu är fallet i hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen. Det måste i en permanent, allmän besittningsskyddslagstiftning framgå dels att på hyresvärdens sida fordras avflyttningsskäl av saklig art, dels att mot dessa skäl skall vägas omständigheter på hyresgästens sida. Dessa senare omständigheter kan sägas innefatta själva billighetsprövningen, och genom att dessa innesluter även hänsynen till läget på bostadsmarknaden går det att anpassa reglerna om besittningsskyddet till växlande marknadslägen. De sakkunniga har därför valt att ge generalklausulen i 45 § andra stycket 2 det innehållet att hyresavtalet inte skall förlängas om hyresvärden har ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet och det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att han måste lämna lägenheten.

Beträffande sådana upphörandesituationer som ej särskilt diskuterats förut anför de sakkunniga bl. a. Det förhållandet att hyresgästen har ringa behov av lägenheten eller att hyresgästen ej stadigvarande använder den bör inte i och för sig leda till att hyresförhållandet upplöses. Också här bör det fordras ett sakligt skäl på hyresvärdens sida. Detta skäl skall först bedömas. Därefter skall omständigheterna på hyresgästens sida tas i betraktande. De sakkunniga diskuterar även situationer när dödsbo utövar den avlidne hyresgästens hyresrätt och när hyresgästen hyrt ut lägenheten i andra hand. I dessa avseenden kan hänvisas till betänkandet (SOU 1966: 14 s. 205).

Ett speciellt fall föreligger när det vid avtalets ingående uppställts som förutsättning att hyresgästen skall flytta i en viss situation. Detta fall löses ofta genom bestämmelserna att besittningsskydd ej skall föreligga vid korttidsavtal och att hyresvärd och hyresgäst under vissa förutsättningar skall kunna avtala om att hyresgästen skall avstå från besittningsskyddet. Även i andra fall kan det vara motiverat att ta hänsyn till vad parterna vid avtalets ingående varit överens om angående hyresrätten. En sådan överens-

kommelse måste vara av synnerligen stor betydelse vid intresseavvägningen. Härför talar inte bara allmänna avtalsrättsliga skäl utan också intresset av att ett visst lägenhetsbestånd skall kunna hyras ut tillfälligt eller för särskilt bestämd tid, t. ex. under upplåtarens tjänstgöring på annan ort.

Beträffande upphörandesituationer som kan sägas ha framkallats av omständigheter på hyresvärdens sida uppmärksammar de sakkunniga först det fallet att hyresvärdens ej vill medge fortsatt hyresavtal därför att han behöver lägenheten för fastighetens tillsyn eller skötsel. I detta fall bör hyresgästen få vika, om hyresvärdens behov är befogat och om förhållandena på bostadsmarknaden ej är sådana att avvägningen leder till att hyresgästen skäligen bör få bo kvar. Personliga skäl på hyresvärdens sida kan även vara av sådan styrka att hyresgästens intressen får vika. Det kan exempelvis vara fråga om en befogad önskan av den i huset boende hyresvärdens att placera sina föräldrar i huset för att kunna sköta om dem på deras ålderdom eller ett stort behov för hyresvärdens att på grund av familjens storlek disponera större utrymmen i huset.

Vid exemplifieringen av situationer som omfattas av en allmän besittningsbrytande klausul inställer sig även frågan vilken verkan i besittningsskyddshänseende som skall tillmätas det förhållandet att en lägenhet uthyrts i möblerat skick. Som förut nämnts har de sakkunniga funnit att något särskilt undantag inte bör göras för möblerade lägenheter vid bestämmandet av besittningsskyddets tillämpningsområde. I princip bör en möblerad lägenhet som uthyrs affärsmässigt behandlas som varje annan lägenhet som omfattas av besittningsskyddet. Det får i sådant fall antas att lägenheten skall förbli någorlunda varaktigt uthyrd låt vara att hyresgästerna kan växla. Den omständigheten att lägenheten uthyrts möblerad är alltså inte i sig själv grund för hyresförhållandets upplösning mot hyresgästens önskan utan i varje särskilt fall får bedömningen ske under hänsynstagande till omständigheterna i övrigt. De sakkunniga framhåller att säsongbetonade uthyrningar enligt förslaget i regel faller under korttidsavtalen och därmed automatiskt utanför besittningsskyddet. Ett absolut undantag gäller också för möblerade rum som utgör del av uthyrarens egen bostad. Den kategori möblerade lägenheter som sålunda kommer att omfattas av besittningsskyddet blir uppenbarligen tämligen liten och antalet tvister om rätten att bo kvar i dessa föga betydande.

I många fall av uppsägning av hyresavtal på vilka besittningsskyddet är tillämpligt måste som förut antytts avflyttning kunna fordras, om hyresgästen anvisas annan lägenhet som han skäligen bör åtnöjas med. Frågan om hyresgästen skäligen bör godta en erbjuden lägenhet får bedömas objektivt efter prövning av samtliga relevanta omständigheter, såsom hyresgästens ålder och särskilda bostadsbehov, husens läge samt lägenheternas storlek och utrustning. Vad hyran beträffar kan det inte vara rimligt att fordra alltför stor likhet mellan hyran för den gamla lägenheten och hyran för den nya lägenheten.

För en mellangrupp av uppsägningsfall, där avflyttningsskäl närmar sig gränsen för det godtagbara, vore det i och för sig tänkbart att införa en regel om ekonomisk ersättning i stället för direkt besittningsskydd. Enligt de sakkunnigas mening bör emellertid någon dylik ersättningsregel inte införas. En utfästelse från hyresvärdens sida i en optionstvist att betala flyttningsekostnader eller att vidta annan åtgärd till hyresgästens förmån bör i stället räknas hyresvärden till godo vid intresseavvägningen.

Remissyttrandena. Ett flertal remissinstanser yrkar på att de huvudsakliga besittningsskyddsbrytande grunderna anges i lagtexten. Till dessa instanser hör *bostadsrättskommittén*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *hovrätten för Nedre Norrland*, *hyresrådet*, *häradshövdingeföreningen* och *Stockholms rådhusrätt*.

Hyresrådet kritiserar den utformning generalklausulen fått i de sakkunnigas förslag och vänder sig särskilt mot att det alltid måste föreligga ett väsentligt intresse på hyresvärdens sida för att hyresförhållandet skall få upplösas. Enligt hyresrådets mening är det tillräckligt att — som f. n. är fallet enligt hyresregleringslagen och de hyresreglerande myndigheternas praxis — en uppsägnings giltighet görs beroende av att uppsägningen inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är obillig. Häri måste uppenbarligen ligga att en avvägning skall ske mellan de olika intressena. Om avsikten med den föreslagna nya formuleringen inte är att åstadkomma en utvidgning av det nuvarande besittningsskyddet blir en lagtext av det innehåll som de sakkunniga föreslagit missvisande. Den måste nämligen tolkas som innebärande en förskjutning av tyngdpunkten i intresseavvägningen till förmån för hyresgästen. Hyresrådet, liksom även *Sveriges fastighetsägareförbund*, påpekar att de sakkunniga i motiven anger att det på hyresvärdens sida måste föreligga avflyttningsskäl av saklig art och ifrågasätter om innebörden härav är densamma som att hyresvärden skall ha ett väsentligt intresse av att upplösa hyresförhållandet.

Näringslivets byggnadsdelegation anser att fritidshus i sin egenskap av en andra bostad åt hyresgästen inte bör omfattas av ett hemskydd som vilar på social grund. Upplåtelser av fritidshus bör därför uttryckligen tas undan från besittningsskyddets tillämpningsområde.

Departementschefen

Som jag redan har anfört måste vissa bestämda inskränkningar göras i hyresgästens besittningsskydd. Dennes intresse av att få bo kvar i lägenheten måste vägas mot fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Från både saklig och rent lagteknisk synpunkt är det en mycket grannlaga uppgift att utforma de närmare bestämmelserna om hur denna avvägning skall ske. Svårigheterna är framför allt att hänföra till det förhållandet att reglerna måste täcka vitt skilda situationer och att de

faktorer som bör vara bestämmande för intresseavvägningen är svåra att förutse och rätt värdera.

Mot bakgrunden härav är det med tillfredsställelse som man kan konstatera att det i stort sett råder enighet om vilka grundprinciper som bör gälla på området och att hyreslagstiftningssakkunnigas lagförslag och vägledande motivuttalanden i allmänhet accepterats av remissinstanserna. Meningsskiljaktigheter av någon betydelse råder egentligen endast beträffande besittningsskyddet när bostad upplåtits åt anställd i anslutning till tjänst. Som framgår av det följande synes emellertid inte heller i detta avseende motsättningarna i realiteten vara så stora, och det är enligt min mening möjligt att hålla fast vid de principer som ligger till grund för sakkunnigförslaget och ändå i huvudsak tillgodose de synpunkter som framförts under remissbehandlingen.

Enligt de sakkunnigas förslag kommer inskränkningarna i besittningsskyddet till uttryck på två skilda sätt. Vissa inskränkningar ges sålunda formen av generella begränsningar i besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde medan andra inskränkningar tas upp som grunder vilka i det enskilda fallet bryter ett besittningsskydd som hyresgästen annars har. Denna metod används såväl i besittningsskyddslagen som i hyreslagskommitténs förslag. Om en inskränkning i besittningsskyddet utformas som en generell begränsning av bestämmelsernas tillämpningsområde, blir det i praktiken exekutiv myndighet som får tillämpa inskränkningen. Sedan hyresavtalet upphört att gälla, kan nämligen hyresvärden direkt söka avhysning hos överexekutor. Finner denne att ett undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde föreligger, får avhysning ske. Om däremot inskränkningen i besittningsskyddet utformas som en besittningsskyddsbrytande grund, kan hyresgästen inom viss tid vända sig till en myndighet för att få besittningsskyddsfrågan prövad. Enligt de sakkunnigas förslag har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess tvisten avgjorts genom medling eller efter domstolsprövning. Av det anförda torde framgå att en inskränkning i besittningsskyddet lämpligen kan utformas som ett generellt undantag, när regeln innebär en klar och lättolkad gräns mellan besittningsskyddsområdet och det område där fri uppsägningsrätt råder samt läget dessutom är sådant att det ter sig befogat att hyresvärden kan få ett snabbt avgörande av besittningsskyddsfrågan till stånd. Om däremot inskränkningen i besittningsskyddet kräver en avvägning i det enskilda fallet mellan parternas intressen, bör den utformas som en besittningsskyddsbrytande grund.

Sakkunnigförslaget tar upp tre fall av undantag från besittningsskyddsbestämmelserna, nämligen att hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd, att lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad och att hyresrätten enligt förbehåll som äger laga verkan inte vidare är förenad med rätt till förlängning av avtalet.

Förslaget att besittningsskyddsbestämmelserna inte skall äga tillämpning om hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd saknar motsvarighet i besittningsskyddslagen och avviker från hyreslagskommitténs förslag i det avseendet att tiden utsträckts från sex månader till nio månader. Regeln innebär att de kortfristiga hyresavtalen, korttidsavtalen, utesluts från besittningsskyddet. Det är emellertid inte den avtalade hyrestidens längd som blir avgörande utan i stället den tid under vilken hyresförhållandet faktiskt varat. Även den hyresgäst som hyr en lägenhet på mycket kort tid eller tillsvidare kan alltså enligt förslaget få besittningsskydd under förutsättning att hyresförhållandet inte bryts före niomånaderstidens utgång. Denna tid fungerar alltså som en karenstid. Avtalstiden får dock den betydelsen att om den är längre än nio månader hyresgästen i praktiken kommer att åtnjuta besittningsskydd redan från avtalstidens början, eftersom avtalet i endast mycket begränsad utsträckning kan brytas i förtid av hyresvärden. En regel av denna beskaffenhet innebär att besittningsskydd inte föreligger beträffande uthyrningar av utpräglat tillfällig karaktär för vilka ett hemskydd inte är motiverat utan snarare i många fall skulle motverka att förhyrning över huvud taget kommer till stånd. Beträffande karenstidens längd innebär förslaget att vid förhyrning på ettårskontrakt, som är och kan antas också i fortsättningen bli den vanliga hyrestiden när lägenhet hyrs ut för att tjäna som varaktig bostad, besittningsskydd kommer att föreligga, medan däremot avtal på kortare tid exempelvis för en säsong eller ett läsår faller utanför besittningsskyddsområdet. Den föreslagna regleringen har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Även jag anser förslaget välmotiverat och har låtit regeln inflyta i departementsförslaget utan sakliga ändringar.

Den föreslagna regeln har betydande fördelar när det gäller att ta ställning till flera andra situationer i vilka ett besittningsskydd kan komma i fråga. Jag syftar framför allt på förhyrning av möblerade rum och förhyrning med förbehåll om att besittningsskydd inte skall föreligga. Som framgår av det följande underlättas en tillfredsställande reglering i dessa fall av att korttidsavtalen aldrig är förenade med besittningsskydd.

Jag övergår nu till det andra fallet, för vilket de sakkunniga föreslår undantag från besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde, nämligen då lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. I detta avseende stämmer förslaget överens med såväl besittningsskyddslagen som kommittéförslaget. Regeln har inte satts i fråga av någon. Det finns dock några spørsmål som förtjänar uppmärksamhet. I ej obetydlig utsträckning förekommer det numera att lägenheter planeras på sådant sätt att en del av lägenheten är särskilt lämpad för uthyrning i andra hand. Ett rum kan sålunda ha egen ingång, eget toaletttrum etc. Tanken med dessa s. k. elastiska lägenheter är bl. a. att ge unga familjer ekonomisk möjlighet att redan från början skaffa en

lägenhet som är tillräckligt stor för familjens behov på sikt. För att lägenheterna skall kunna komma till användning på det åsyftade sättet förutsätts alltså att uthyrningsrummet skall kunna hyras ut så länge hyresgästen inte själv har ekonomisk möjlighet och behov av att utnyttja rummet men att hyresgästen senare skall disponera rummet för egen räkning. I likhet med flera remissinstanser anser jag att produktionen av denna typ av lägenheter bör främjas och att besittningsskyddsreglerna inte får hindra att lägenheterna kommer till användning på det sätt som åsyftas. De elastiska lägenheternas uthyrningsrum bör därför tas undan från besittningsskyddet. Detta rättsläge kan uppnås utan att någon särskild regel som undantar dessa lägenheter från besittningsskyddet förs in i lagen. Enligt min mening är nämligen den elastiska lägenhetens uthyrningsrum i alla normala fall att anse som del av upplåtarens egen bostad. Den omständigheten att uthyrning av rummet i andra hand underlättats genom vissa arrangemang bör alltså inte tillmätas någon betydelse. Situationen blir självfallet en annan, om den som bebor uthyrningsrummet förhyr detta direkt av värden eller det på annat sätt kommit till klart uttryck att den som hyr den elastiska lägenheten aldrig avsett att använda uthyrningsrummet som egen bostad. Vad här sagts bör självfallet gälla även när en villaägare eller bostadsrättshavare hyrt ut del av sin egen bostad.

I likhet med de sakkunniga anser jag att begreppet »del av upplåtarens egen bostad» är så entydigt att det lämpligen kan läggas till grund för ett undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde och alltså inte behöver utformas som en besittningsskyddsbrytande grund. En sådan utformning av denna inskränkning i besittningsskyddet är motiverad också från andra synpunkter. Den av de sakkunniga föreslagna regeln har därför oförändrad tagits upp i departementsförslaget.

När det gäller upplåtelser i andra hand av hela den egna bostaden — total sublokation — är det i många fall, kanske som regel, omotiverat att underhyresgästen får åtnjuta besittningsskydd i förhållande till den förste hyresgästen. Jag är emellertid inte beredd att införa ett särskilt undantag för dessa situationer. Skälet är att gränsen mot de fall där ett besittningsskydd är berättigat torde vara svår att dra och att en sådan reglering skulle kunna inbjuda till försök att kringgå besittningsskyddet. Frågan får ändå en tillfredsställande lösning genom att korttidsavtalen generellt är undantagna från besittningsskyddet och att de nu diskuterade förhållandena alltid kan beaktas vid intresseavvägningen när man i det enskilda fallet prövar om förlängning av hyresförhållandet bör ske. Dessutom föreslår jag, som strax skall närmare utvecklas, en viss utvidgning av möjligheterna att göra förbehåll om undantagande från besittningsskyddet. Denna utvidgning torde få stor betydelse för de nu åsyftade förhyrningarna.

I de sakkunnigas förslag görs liksom i kommittéförslaget undantag från besittningsskyddet i sådana fall då förbehåll gjorts om att upplåtelsen inte

vidare skall vara förenad med besittningsskydd. Som förutsättning för att sådant förbehåll skall vara giltigt krävs att det tillkommit sedan hyresförhållandet varat minst den tid som fordras för att besittningsskydd skall ha uppkommit, dvs. nio månader enligt de sakkunnigas förslag och sex månader enligt kommittéförslaget. Som skäl för denna begränsning anförs, att lagstiftningen om besittningsskydd skulle förlora mycket av sin effektivitet om hyresvärden genom förbehåll kunde hindra att besittningsskydd uppkommer. Sedan besittningsskydd väl inträtt, skulle hinder däremot inte möta för hyresgästen att avstå från sin rätt. De sakkunniga föreslår emellertid att reglerna ytterligare skärps därhän att förbehållet måste ha träffats inför medlingsnämnden eller rätten för att vara giltigt.

Under remissbehandlingen har från många håll riktats kritik mot den föreslagna regleringen. Det görs gällande att bestämmelserna i allt för hög grad begränsar möjligheterna att träffa överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Flera remissinstanser förordar att sådan överenskommelse skall kunna träffas redan i samband med hyresförhållandets tillkomst. Om överenskommelsen ingås inom niomånaderstiden förutsätter man dock att medlingsnämnden skall godkänna avståendet.

Som de sakkunniga anfört skulle det ej sällan vara en fördel om parterna inom ramen för vissa skyddsregler fritt fick avtala om avstående från besittningsskyddet. Enligt min mening har de sakkunniga överdrivit farhågorna för att en sådan ordning skulle leda till missbruk. Det under remissbehandlingen framförda förslaget tillgodoser i och för sig i tillräcklig grad intresset av att besittningsskyddet inte skall kunna åsidosättas alltför lättvindigt. Förslaget innebär dock en betydande nackdel från den synpunkten att det lägger en ökad arbetsbörda på de nämnder som enligt departementsförslaget skall fullgöra bl. a. de uppgifter som de sakkunniga lagt på medlingsnämnderna. De i departementsförslaget föreslagna nämnderna kallas hyresnämnder. Det är emellertid min uppfattning att utbudet av lägenheter skulle öka i ej oväsentlig utsträckning, om parterna kunde träffa avtal om avstående från besittningsskyddet. Härigenom skulle uthyraren kunna tillförsäkra sig en absolut rätt att disponera över lägenheten vid överenskommen tidpunkt. Lägenheter som annars skulle ha undanhållits hyresmarknaden torde därigenom komma att erbjudas till förhyrning. En sådan reform har så stor bostadspolitisk betydelse, att den uppväger nackdelarna från organisatorisk synpunkt.

På de nu anförda skälen föreslår jag att avtal om avstående från besittningsskyddet skall kunna träffas vid hyresförhållandets uppkomst eller senare men att avtalet om det träffas innan hyresförhållandet varat nio månader skall gälla endast om det godkänts av hyresnämnden. Det torde inte vara nödvändigt att i lagen närmare ange förutsättningarna för att sådant godkännande skall få ges. Det ligger i sakens natur att prövningen skall inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Som en riktpunkt kan anges

att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas, om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet. Handläggningen av ärenden av detta slag bör kunna göras mycket enkel och åtminstone i många fall kunna ske skriftligen. Till denna fråga återkommer jag i ett senare sammanhang.

Jag delar de sakkunnigas uppfattning att undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde inte bör göras för möblerade lägenheter. Det intresse som skulle motivera ett sådant undantag tillgodoses i tillräcklig grad genom de förut behandlade undantagen. Den omständigheten att en lägenhet uthyrts i möblerat skick kan f. ö. alltid beaktas som en faktor vilken i det enskilda fallet kan leda till att hyresförhållandet inte förlängs.

De övriga inskränkningar i besittningsskyddet som kan komma i fråga bör enligt min mening utformas som grunder vilka vid en prövning i det enskilda fallet leder till att någon förlängning av hyresförhållandet inte sker. I hyreslagskommitténs förslag anges de besittningsskyddsbrytande grunderna i en uppräkningslista som avslutas med en generalklausul som fångar upp de fall vilka inte täcks av speciella regler. De sakkunniga går i stället till väga på det sättet att endast hyresrättens förverkande anges som särskild grund för brytande av besittningsskyddet medan alla övriga upphörandesituationer samlas under en generalklausul, som kompletteras med relativt utförliga uttalanden i motiven. Under remissbehandlingen har yrkats att de huvudsakliga besittningsskyddsbrytande grunderna skall anges direkt i lagtexten.

Som de sakkunniga anfört låter det sig inte göra att i lagtexten beskriva alla de situationer där besittningsskyddet kan komma att brytas. Det är därför ofrånkomligt att i lagen ta upp en generalklausul som i mera allmänna ordalag ger uttryck åt den avvägning mellan parternas intressen som skall göras i en besittningsskyddstvist. Detta förhållande utgör emellertid inte skäl att avstå från att genom särskilda regler ange hur intresseavvägningen skall ske i vissa betydelsefulla och ofta förekommande situationer. En sådan reglering är särskilt önskvärd eftersom relativt preciserade regler behövs för några av dessa situationer, såsom också framgår av de sakkunnigas motivuttalanden. Jag syftar särskilt på verkan av att huset skall rivas eller byggas om eller av att bostad upplåtits åt anställd i anslutning till anställning. Det är dessutom från principiell synpunkt mindre tillfredsställande att en rättslig reglering av så stor betydelse för den enskilde som begränsningarna i besittningsskyddet ej alls kommer till uttryck i lagen utan anges bara i dess motiv. Jag förordar alltså att de huvudsakliga besittningsskyddsbry-

tande grunderna räknas upp i lagtexten i den utsträckning som framgår av det följande.

Jag övergår nu till att behandla de skilda besittningsskyddsbrytande grunderna. Jag kan i alla delar ansluta mig till vad de sakkunniga anfört rörande rätten till förlängning om hyresgästen *förverkat* hyresrätten, om *säkerhet* som hyresgästen ställt *försämrats* och denne underlåtit att på anfordran ställa ny säkerhet samt om hyresgästen visat annan *misskötsamhet* än sådan som föranleder förverkande. I lagtexten bör intresseavvägningen i dessa fall komma till uttryck genom att det anges att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresförhållandet om hyresrätten är förverkad eller hyresvärden får frånträda hyresavtalet enligt 28 § (46 § första stycket 1 i departementsförslaget) eller om hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresförhållandet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). Jag vill understryka vad de sakkunniga anfört om att påföljden för hyresgästen i besittningsskyddshänseende vid bristande skötsamhet i viss mån bör anpassas efter de större eller mindre svårigheter att skaffa annan bostad som råder på orten i fråga.

De sakkunnigas förslag innebär att kvarboenderätten i princip bryts om hyresvärden avser att *riva huset* eller att företa sådan *större ombyggnad* som hindrar hyresgästen från att bo kvar i lägenheten. Någon prövning av det tillämnade företagets ändamålsenlighet och lämplighet avses inte ske vid ställningstagandet i besittningsskyddsfrågan. Detta innebär emellertid inte att besittningsskyddet helt skulle vara satt ur spel vid rivning och större ombyggnad. Hänsyn måste nämligen tas till hyresgästens möjligheter att skaffa annan bostad. De sakkunniga har utförligt utvecklat vilken innebörd detta hänsynstagande bör få i skilda marknadssituationer. Om bostadsförhållandena är sådana att hyresgästen inte rimligen själv kan skaffa annan lämplig bostad, bör enligt de sakkunnigas mening en billighetsprövning leda till att denne liksom f. n. får åtnjuta ett s. k. relativt besittningsskydd, dvs. ett besittningsskydd som bryts bara om hyresgästen erbjuds annan bostad med vilken han skäligen bör nöjas.

Såväl de anförda principerna för intresseavvägningen som de sakkunnigas uttalanden i övrigt om besittningsskyddet i rivnings- och ombyggnadssituationer har med vissa smärre undantag i allmänhet gillats eller lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

Den föreslagna regleringen torde tillgodose kravet på att den från samhällssynpunkt synnerligen angelägna sanerings- och ombyggnadsverksamheten inte hämmas av de hyresrättsliga bestämmelserna. Samtidigt skyddas hyresgästen från att bli ställd utan bostad med anledning av rivningen eller ombyggnadsarbetet. Ett sådant skydd är ofrånkomligt på en hyresmarknad som alltjämt präglas av bostadsbrist. Detta skyddsintresse bör emellertid inte

leda till att en tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet prövas i hyresärendet. En sådan prövning får helt ankomma på andra samhällsorgan. Även i övrigt ansluter jag mig till de sakkunnigas uttalanden.

Den föreslagna intresseavvägningen, som i allt väsentligt torde stämma överens med vad som tillämpas vid prövning enligt hyresregleringslagen bör uttryckas på följande sätt. Rätt till förlängning bör inte föreligga, om huset skall rivas eller om det skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden. Det förhållandet att hänsyn dock skall tas till hyresgästens möjligheter att anskaffa annan bostad bör komma till uttryck genom att det för båda fallen anges, att det inte får vara obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (46 § första stycket 3 och 4).

I likhet med de sakkunniga anser jag att kvarboenderätten i princip bör brytas, när fastighetsägaren önskar göra en *omläggning av brukningsändamålet*, men att vid brist på bostäder hänsyn måste tas till hyresgästens möjligheter att skaffa annan bostad. Bedömningen bör i stort sett bli densamma som när det gäller rivning eller större ombyggnad. Det ändamålsenliga och lämpliga i det nya användningssättet bör alltså inte beaktas vid besittningsskyddsfrågans avgörande. Här ligger att någon utredning om behovet för fastighetsägaren att genomföra omläggningen normalt inte behöver förebringas. Detta hindrar emellertid inte att i särskilda fall skälen till fastighetsägarens önskan att disponera lägenheten för annat ändamål kan få viss betydelse. En omläggning av brukningsändamålet är obillig mot hyresgästen om den väsentligen sker i syfte att sätta dennes besittningsskydd ur spel. Likaså framstår åtgärden som obillig om den sker för att öka fastighetens avkastning men hyresgästen förklarar sig beredd att ta på sig den högre hyra som krävs för att fastighetsägaren ändå skall få den större avkastningen. Över huvud taget måste hyresvärdens vägran att medge förlängning av hyresförhållandet vara sakligt grundad. Rätt till förlängning bör i enlighet med det anförda inte föreligga, om lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (46 § första stycket 5).

När det gäller lägenhet i *en- eller tvåfamiljshus* eller lägenhet som uthyren innehar med *bostadsrätt* anser de sakkunniga att hyresgästen inte skall vara berättigad till förlängning av hyresförhållandet, om uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten, men att hyresgästen dock måste ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Jag delar denna uppfattning. Under remissbehandlingen har beträffande bostadsrättslägenheter den situationen uppmärksamats att fortsatt förhyrning hindras av bestämmelser i bostadsrättslagen eller innehållet i bostadsrättsföreningens stadgar. Även i sådana fall bör som regel besittningsskyddet brytas. Det sagda kan sammanfattas på det sättet att rätt till förlängning inte föreligger om hyresavtalet avser

lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (46 § första stycket 6).

Jag övergår nu till att behandla frågan om besittningsskyddet när *bostad upplåtits i anslutning till anställning*. De sakkunniga har behandlat denna fråga synnerligen utförligt och framlägger skilda förslag i syfte att stärka hyresgästens ställning. Förslagen rör även andra avsnitt av lagförslaget än reglerna om de besittningsskyddsbrytande grunderna och är i viss del av stor betydelse från allmänt systematisk synpunkt. I sitt betänkande har de sakkunniga valt att behandla förslagen i ett sammanhang och disponerat framställningen så att redogörelsen för förslagen hänförts till avsnittet om de besittningsskyddsbrytande grunderna.

På hyresmarknaden förekommer i betydande utsträckning att bostäder upplåts åt anställda på villkor att hyresförhållandet skall upphöra om anställningen upphör. När en bostadsupplåtelse på detta sätt är beroende av ett anställningsförhållande, brukar man tala om ett kopplat avtal. Bestämmelsen om att hyresförhållandet upphör när anställningen upphör benämns ofta avflyttningsklausul. När det gäller att bestämma verkan av en avflyttningsklausul har man att skilja på två kategorier av bostadsupplåtelser. Den ena kännetecknas av att upplåtelsen utgör endast ett moment i ett rent tjänsteavtal. Upplåtelsen faller då helt utanför hyreslagstiftningen och besittningsskydd föreligger endast i den utsträckning som följer av tjänsteavtalet. Lägenheter som upplåtits på nu angivna villkor benämner de sakkunniga tjänstebostäder. Den andra kategorien av bostadsupplåtelser grundas på avtal som helt eller delvis är att anse som hyresavtal. Besittningsskyddet är i dessa fall, såväl enligt hyresregleringslagen som besittningsskyddslagen, beroende av en intresseavvägning mellan parterna. Vid denna prövning torde avflyttningsklausulen tillmätas stor betydelse. De sakkunniga kallar bostäder av denna karaktär för personalhyresbostäder. Gränsen mellan tjänstebostäder och personalhyresbostäder är mycket oklar. Vid gränsdragningen brukar hänsyn tas till förhållandet mellan arbetsprestationens och bostadsupplåtelsens värde samt till frågan i vad mån den avtalsmässiga sammankopplingen av anställning och upplåtelse beror på arbetsuppgiftens art. Jag finner inte anledning att närmare gå in på denna svåra gränsdragningsfråga.

De sakkunniga föreslår nu att även tjänstebostadsupplåtelse ska föras in under hyreslagen. Syftet med detta reformförslag är tvåfaldigt. Dels syftar förslaget till att hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser skall bli tillämpliga även på denna typ av bostadsupplåtelser, dels sägs förslaget leda till att man undgår gränsdragningen mellan å ena sidan rena tjänsteavtal som innefattar upplåtelse av bostad och å andra sidan avtal som helt eller delvis utgör hyresavtal. Förslaget har i allmänhet gillats vid remissgranskningen.

För egen del ser jag på följande sätt på denna fråga. Hyreslagen är i väsentliga stycken en social skyddslag. Lagen innehåller en mångfald bestämmelser till förmån för hyresgästen, vilka anses vara av sådan betydelse för denne att det inte är tillåtet att avvika från dem genom avtal. Lagen erhöll denna karaktär framför allt genom 1939 års lagstiftning men den beskrivna inriktningen av lagen blir ännu mera markerad genom den reform som föreslås nu. Särskilt när det gäller besittningsskyddet blir hyresgästens ställning nu väsentligt stärkt. Mot bakgrunden härav är det inte tillfredställande att en betydande grupp av bostadsupplåtelser lämnas helt utanför hyreslagen enbart av det skälet att upplåtelsen sker som led i ett tjänsteavtal mellan enskilda, i vilket bostadsupplåtelsen av traditionella skäl betraktas som underordnad anställningsförhållandet. För en modern uppfattning finns det knappast i något fall skäl att betrakta bostadsupplåtelsen som av så ringa betydelse att den helt underordnas tjänsteavtalet. Jag ansluter mig därför till de sakkunnigas förslag att utsträcka hyreslagstiftningens tillämpningsområde till att omfatta också tjänstebostäderna.

Den hyresrättsliga regleringen av rättsförhållandet mellan hyresvärden-arbetsgivaren och hyresgästen-arbetstagaren kompliceras av att samma rättsförhållande även kan vara helt eller delvis reglerat i kollektivavtal. Enligt 1 § första stycket lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal kan kollektivavtal träffas om villkor som skall lända till efterrättelse för anställning av arbetare eller om förhållandet i övrigt mellan arbetsgivare och arbetare. Enligt fast praxis anses häri ligga att kollektivavtal kan avse villkoren för upplåtelse av bostad som sker i samband med anställning. Avtal med denna innebörd förekommer på arbetsmarknaden. Tvister om tolkning eller tillämpning av kollektivavtal prövas exklusivt av arbetsdomstolen enligt lagen den 22 juni 1928 (nr 254) om arbetsdomstol. Uppstår tvist om tolkning eller tillämpning av ett villkor för bostadsupplåtelse i samband med anställning skall alltså tvisten handläggas av arbetsdomstolen, om villkoret tillkommit genom kollektivavtal. Enligt de sakkunnigas förslag utgör tvisten emellertid också en hyrestvist som skall handläggas enligt lagförslagets tvingande bestämmelser om förfarandet för sådana tvister. Det föreligger alltså en konkurrens mellan kollektivavtalsområdet och hyreslagstiftningen.

Under remissbehandlingen har gjorts gällande att den nu beskrivna konkurrenssituationen uppkommer som en följd av de sakkunnigas förslag att hänföra tjänstebostadsupplåtelseerna under hyreslagen. Det kan nämligen enligt den mening som sålunda kommit till uttryck ifrågasättas om det är möjligt att med rättsligt bindande verkan i kollektivavtal ta in bestämmelser som är avsedda att reglera villkoren för upplåtelser av personalhyresbostäder. Enligt min mening stämmer denna uppfattning inte överens med den praxis som f. n. tillämpas och som torde vara uttryck för gällande rätt. I varje fall när det gäller den anställdes besittningsskydd — således innehållet i och verkan av en avflyttningsklausul — torde hinder inte möta att

genomföra en reglering genom kollektivavtal även om bostadsupplåtelsen inte är av den karaktären att den endast utgör ett moment i ett rent tjänsteavtal. I vad mån möjlighet föreligger att därutöver reglera villkoren för en bostadsupplåtelse genom kollektivavtal kan i detta sammanhang lämnas därhän. Enligt min uppfattning föreligger alltså den nu diskuterade konkurrensen mellan hyresrättens och kollektivavtalsrättens regler oberoende av hur tjänstebostäderna behandlas i hyresrättsligt avseende. Det nu diskuterade konkurrensproblemet uppkommer redan genom de sakkunnigas förslag att i hyreslagen införa vissa tvingande regler om förfarandet i hyrestvister.

Den lösning som ligger närmast till hands för den nu diskuterade konkurrensfrågan är att genom lag begränsa kollektivavtalsområdet så att kollektivavtal inte får träffas om villkoren för bostadsupplåtelser. Man har då att ställa sig frågan om det finns något beaktansvärt behov av att sluta kollektivavtal på detta område.

Det framgår inte tydligt vilken inställning de sakkunniga har till möjligheten att om deras förslag genomförs träffa kollektivavtal angående villkoren för bostadsupplåtelser i samband med anställning. Klart är emellertid att de inte helt vill förhindra sådana avtal. Förslaget innebär nämligen att arbetsgivarorganisation genom kollektivavtal får komma överens med huvudorganisation på arbetstagersidan om att de hyresrättsliga besittningsskyddsreglerna inte skall gälla för bostadsupplåtelser som sker till arbetstagare som är bundna av kollektivavtalet (78 § första stycket i de sakkunnigas förslag). De annars tvingande besittningsskyddsbestämmelserna görs alltså i viss begränsad utsträckning dispositiva. Detta förslag förutsätter att kollektivavtal skall kunna träffas om vissa särskilt angivna frågor under förutsättning att arbetsgivar- och arbetstagersidan är företrädna på särskilt sätt men innebär inget ställningstagande till frågan i vad mån kollektivavtalsreglering får ske därutöver. Vid ställningstagandet till frågan om konkurrensen mellan hyreslagstiftningens och kollektivavtalsrättens regler är det emellertid nödvändigt att ta ställning till de sakkunnigas förslag att de annars tvingande hyresrättsliga besittningsskyddsreglerna skall kunna åsidosättas genom kollektivavtal. Jag tar därför nu upp denna fråga.

Förslaget har mött viss kritik under remissbehandlingen och det har gjorts gällande att det inte skulle vara förenligt med allmänna rättsprinciper att tillämpligheten av hyreslagen begränsas genom kollektivavtal. Enligt min mening är denna kritik inte befogad. Som de sakkunniga anfört är det främst för de fastighetsanställda som det kan bli fråga om att genom kollektivavtal reglera besittningsskyddet. Organisationerna på detta område har också förklarat sig vara intresserade av att ha tillgång till en sådan möjlighet. Det är viktigt att hålla i minnet att det f. n. inte möter hinder att genom kollektivavtal reglera villkor för bostadsupplåtelser i nu åsyftade fall. Det gäller alltså inte att föra in något nytt rättsområde under kollektivavtalsrätten utan snarare att i viss utsträckning bevara den avtalsfrihet för de fackliga parterna

som nu föreligger. Det har heller inte framkommit att några olägenheter skulle vara förknippade med att kollektivavtal fritt kunnat träffas rörande villkor för bostadsupplåtelser. Jag ansluter mig därför till de sakkunnigas uppfattning att avsteg från besittningsskyddsbestämmelserna skall få göras genom kollektivavtal. Man uppnår enligt min mening tillräckliga garantier för att hyresgästens — arbetstagarens rättsskyddsintresse inte träds för nära genom att krav uppställs på att arbetstagersidan skall vara företrädd på visst särskilt kvalificerat sätt. Jag återkommer strax till denna frågeställning.

De undersökningar som de sakkunniga gjort och som ligger till grund för förslaget liksom remissutfallet i anledning av detta torde klarlägga att något behov att träffa kollektivavtal om hyresvillkor utom ramen för de sakkunnigas förslag inte föreligger. Mot bakgrunden härav föreslår jag att problemet med konkurrensen mellan kollektivavtalsrätten och hyreslagstiftningen löses på följande sätt. I 1 § lagen om kollektivavtal bör föreskrivas att om avtal, som enligt regeln i 1 § första stycket samma lag i och för sig skulle vara att anse som kollektivavtal, avser villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning så äger avtalet i denna del verkan som kollektivavtal endast under vissa bestämda förutsättningar. För det första bör sådant verkan inträda bara i den mån avtalet rör besittningsskyddet och andra därmed sammanhängande bestämmelser som angår arbetsgivarens rätt att upplösa hyresförhållandet. En tveksam fråga är om hyressättningen också skall kunna regleras genom kollektivavtal. Jag har emellertid stannat för att detta skall få ske och skälet är att det torde finnas ett behov av att i kollektivavtal kunna ange vissa normer för hyressättningen i samband med att besittningsskyddet regleras, exempelvis den compensation som skall utgå till den anställde för att lägenheten på grund av arbetsuppgiftens art är av särskild beskaffenhet eller att besittningsskyddet enligt kollektivavtalet är svagare än det som hyreslagen skulle ge. För det andra bör kollektivavtal om villkor för bostadsupplåtelse bara få träffas av avtalsparter som kan antas ha tillräcklig erfarenhet på området. De sakkunnigas förslag innebär att avtalet måste träffas mellan å ena sidan staten, kommun eller arbetsgivar-sammanslutning och å andra sidan huvudorganisation på arbetstagersidan. Enligt min mening är det tillräckligt att — efter förebild av bl. a. bestämmelsen i 12 § sista stycket lagen den 17 maj 1963 (nr 114) om semester — avtalet på arbetstagersidan slutits eller godkänts av huvudorganisation. Några regler om att arbetsgivarsidan skall ha varit företrädd på särskilt sätt torde inte behövas.

Frågan om konkurrensen mellan kollektivavtalsrätten och hyreslagstiftningen när det gäller förfarandet i hyrestvister bör enligt min mening lösas på följande sätt. Arbetsdomstolen bör liksom hittills vara ensam behörig domstol i fråga om hyrestvist angående fråga som regleras genom kollektivavtal. En föreskrift härom tas upp i 72 § andra stycket i departements-förslaget. Kollektivavtalsparterna bör vidare ha frihet att bestämma att

hyrestvist av det nu aktuella slaget även i övrigt skall handläggas i en ordning som avviker från hyreslagens bestämmelser. I kollektivavtalet bör sålunda få anges att substitutions- eller sublokationstvist eller besittningsskyddstvist inte behöver hänskjutas till hyresnämnd. Tvisten får i sådant fall i stället handläggas enligt kollektivavtalets förhandlingsordning. Om kollektivavtalsparterna inte undantar tvist från hyresnämndens prövning, måste tvisten hänskjutas till nämnden trots att den är av kollektivavtalsrättslig natur. Vill part inte åtnöjas med nämndens beslut, får klandertalan föras hos arbetsdomstolen inom den frist som anges i 71 § i departementsförslaget. I övrigt blir i sådant fall reglerna om förfarandet vid arbetsdomstolen tillämpliga.

I samma mån som kollektivavtal kan träffas angående viss hyresrättslig fråga bör det i enlighet med vad jag förut har anfört vara tillåtet att göra avsteg från hyreslagens tvingande regler. Denna princip, som i de sakkunnigas förslag har kommit till uttryck i den förut behandlade bestämmelsen i 78 § första stycket, innebär att reglerna om förlängning av hyresavtal och om rätt att överlåta hyresrätt eller upplåta lägenhet i andra hand blir villkorligt dispositiva. Som nyss har framgått föreslår jag att kollektivavtal skall få slutas även angående hyressättningen. I detta avseende finns det dock ingen anledning att tillåta avsteg till hyresgästens nackdel från hyreslagens tvingande normer för hyressättningen.

Jag övergår nu till den omstridda frågan vilken verkan en avflyttningsklausul bör tillmätas vid prövningen av om en hyresgäst skall äga rätt till förlängning av hyresförhållandet trots att anställningen upphört. Frågan uppkommer endast i den mån kollektivavtal enligt de förut behandlade bestämmelserna inte träffats angående besittningsskyddet.

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

Det första undantaget avser bostäder av sådan beskaffenhet att de ound-

gämligen måste bebos av den anställda för att arbetsuppgifterna skall kunna fullgöras på rätt sätt. Hit hör enligt de sakkunnigas mening bl. a. bostad som upplåtits i anslutning till tjänst som i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång eller tjänst som är av övervägande övervaknings- eller vaktkaraktär eller tjänst inom lantbruket eller som fastighetsskötare. Beträffande sådana bostäder bör en avflyttningsklausul kunna tillämpas på det sättet att arbetsgivaren får tillgång till lägenheten med tillräcklig säkerhet och i tillräckligt god tid för att tjänsten utan men för verksamheten skall kunna övertas av efterträdaren. Förslaget innehåller i 78 § fjärde stycket en regel som torde ha denna innebörd.

Det andra undantaget — som gäller andra kopplade avtal än sådana som åsyftas med det första undantaget — hänger samman med de sakkunnigas uppfattning att verkan av en avflyttningsklausul bör minska allt efter som tiden går. Arbetsgivarens erbjudande av bostad till en arbetssökande bör inte kunna utnyttjas av arbetstagaren för att komma över en bostad utan allvarlig avsikt att vara kvar i arbetet. Ett sådant förfaringssätt bör hindras genom att arbetsgivaren tillåts upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausulen. Sedan anställnings- och hyresförhållandet varat längre tid torde benägenheten att byta bostad och arbete minska. Arbetsgivarens behov av att kunna göra avflyttningsklausulen gällande minskas i samma mån. De sakkunniga föreslår med hänsyn härtill att en tidsgräns om tre år skall vara bestämmande för avflyttningsklausulens verkan vid intresseavvägningen i ett besittningsskyddsärende. En förlängning av treårstiden skall kunna medges av medlingsnämnden om särskilda skäl föreligger.

När det gäller den närmare innebörden av den föreslagna treårsregeln är det inte helt klart vad de sakkunniga åsyftar. I motiven anges att avflyttningsklausulen inte skall ha verkan längre tid än tre år om inte dispens medges för viss ytterligare tid. Hyresvärden skall visserligen oavsett att treårstiden gått ut kunna återropa att lägenheten ursprungligen hyrts ut till hyresgästen i hans egenskap av arbetstagare eller att den behövs för annan anställd, men ett sådant återopande får tillmätas verkan endast inom ramen för den vanliga intresseavvägningen mellan parterna. Före treårstidens utgång skall frågan om hyresvärden får upplösa hyresförhållandet bedömas genom att obilligheten i hyresgästens situation vägs mot hyresvärdens intresse. Hyresvärden måste ha ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet för att förlängning inte skall ske. Vid bedömandet av om en upplösning av hyresförhållandet är obillig mot hyresgästen skall betydande hänsyn tas till vem som föranlett att anställningen upphört. Även före treårstidens utgång avses alltså hyresvärdens rätt att upplösa hyresförhållandet under återopande av en avflyttningsklausul vara ganska begränsad. I de sakkunnigas förslag till lagtext har emellertid treårsregeln utformats på ett sätt som ger visst stöd för tolkningen att en avflyttningsklausul skulle ha viss verkan även efter treårstidens utgång och att den dessförinnan skulle vara absolut hinder mot för-

längning av hyresavtalet. I 78 § andra stycket utformas treårsregeln nämligen på det sättet att om uppsägning till avflyttning sker senare än tre år från upplåtelsen får skyldighet för hyresgästen att avflytta inte grundas enbart på det förhållandet att tjänsten upphört.

Under remissbehandlingen har i allmänhet inga invändningar rests mot tanken att besittningsskyddet bör stärkas även på den nu aktuella sektorn av bostadsmarknaden. Förslaget att en avvägning som regel alltid bör ske mellan de motstående intressena godtas av nästan alla remissinstanser som uttalat sig i frågan. Ett betydande antal remissinstanser, särskilt företrädarna för näringslivs- och fastighetsägarintressena, avstyrker emellertid den föreslagna treårsregeln. Man utgår därvid från att regeln har den innebörden att en avflyttningsklausul förlorar sin verkan efter treårstidens utgång. Det görs gällande att det ofta är ett livsviktigt intresse för industrier på orter där hyresmarknaden inte är differentierad att kunna erbjuda arbetskraften goda bostäder genom företagets försorg. Det föreslås från flera håll att avflyttningsklausulens verkan inte skall tidsbegränsas men att man i stället vid intresseavvägningen i besittningsskyddstvisten skall ta skäligen häyn till hur lång tid hyresförhållandet bestått.

För egen del ser jag på det nu diskuterade spörsmålet på följande sätt. Jag biträder de sakkunnigas uppfattning att besittningsskyddet för hyresgäster som erhållit bostad i samband med anställning bör stärkas. Det ligger ett starkt egenvärde i att lagfästa hyresgästens berättigade anspråk på att vara tryggad i besittningen av det egna hemmet. Så långt det går bör en hyresgäst som fått lägenheten upplåten till sig av arbetsgivaren vara tillförsäkrad ett lika starkt besittningsskydd som andra hyresgäster.

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

En avvägning måste alltså ske mellan den enskildes behov av trygghet i besittningen av hemmet och arbetsgivarens behov av att disponera lägenheten för annan anställd. De sakkunniga har fäst stor vikt vid tanken att vid denna avvägning större hänsyn bör tas till hyresgästens anspråk på kvarboenderätt fastän anställningen upphört, om hyresförhållandet varat under längre tid. Denna synpunkt har också i allmänhet accepterats vid remissgranskningen. Även jag anser att denna tanke i princip är riktig. Jag kan emellertid inte dela den i flera remissyttranden framförda uppfattningen att tidsbegränsningen av en avflyttningsklausuls verkan skulle vara överflödigt och att det skulle räcka med att vid intresseavvägningen ta hänsyn till hyresförhållandets längd. En sådan princip leder visserligen normalt till ett tillfredsställande resultat vid en rättslig prövning av besittningsskyddsfrågan men den skänker inte den anställde tillräcklig trygghet, eftersom utfallet av intresseavvägningen inte med någon högre grad av säkerhet kan överblickas på förhand. Redan risken för att lägenheten kan gå förlorad om anställningen upphör kan av den enskilde uppfattas som lika belastande som en avflyttningsklausul som har absolut verkan. Som de sakkunniga funnit bör därför en tidsgräns uppställas. Om hyresförhållandet varat så länge att tidsgränsen överskridits, bör hyresgästen vara tillförsäkrad ett väsentligt starkare besittningsskydd än dessförinnan. Intresseavvägningen före och efter tidsgränsen bör i huvudsak utfalla på följande sätt.

Om anställningen upphör innan tidsgränsen passerats bör arbetsgivaren — hyresvärden normalt äga upplösa hyresförhållandet under återopande av avflyttningsklausulen. Vissa förutsättningar bör dock vara uppfyllda. För det första måste krävas att hyresvärden har sakligt skäl för sitt anspråk på att få disponera över lägenheten. Häri ligger att han måste göra antagligt att lägenheten behövs för annan som är anställd eller som skall anställas vid företaget. Ett sådant behov kan föreligga även på den differentierade hyresmarknaden, nämligen när det med fog kan påstås att ett erbjudande om upplåtelse av lägenheten till arbetssökande utgör ett argument av betydelse från rekryteringssynpunkt. Det bör inte ställas alltför starka krav på bevisningen i detta avseende. En svår fråga är vilken vikt som skall fästas vid bakgrunden till att anställningen upphört. Jag anser emellertid att denna synpunkt inte bör tillmätas alltför stort utrymme. Om arbetsgivaren skilt arbetstagaren från anställningen under omständigheter som medför att återgången ter sig otillbörlig, bör arbetsgivaren inte få upplösa hyresförhållandet. Den närmare avvägningen på denna punkt torde få överlämnas åt rätts-tillämpningen. Även innan tidsgränsen passerats bör viss hänsyn tas till hur länge hyresförhållandet varat. En uppsägning från anställningen som uppenbarligen gjorts enbart i syfte att hindra att hyresgästen kommer i åtnjutande av det väsentligt starkare besittningsskyddet sedan tidsgränsen passerats bör inte få återopas till stöd för att upplösa hyresförhållandet.

Det nu anförda bör i lagen uttryckas så att hyresgästen inte har rätt till

förlängning av hyresförhållandet, om detta beror av anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (46 § första stycket 8).

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

Det finns anledning räkna med att det i praxis relativt snart kommer att bli klarlagt vilka orter som har sådan struktur på bostadsmarknaden att en avflyttningsklausul bör ha verkan även efter det att tidsgränsen passerats. Det kan också tänkas att intresseorganisationerna på bostads- och arbetsmarknaden kan komma att träffa överenskommelser som blir vägledande i frågan.

Det återstår att ta ställning till frågan vilken tid som skall gälla. Skäl kan otvivelaktigt anföras för att den av de sakkunniga föreslagna tiden tre år är något för lång. Jag har dock stannat för att godta de sakkunnigas förslag i denna del. Däremot anser jag inte att det finns anledning tillåta att tiden förlängs.

På grund av det anförda föreslår jag en regel av innebörd att om hyresförhållande som beror av anställning varat längre än tre år har hyresgästen rätt till förlängning av hyresförhållandet, om hyresvärden inte har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet (46 § andra stycket).

De sakkunniga föreslår vissa andra generella åtgärder till förbättring av besittningsskyddet när det gäller kopplade avtal. I korthet går dessa åtgärder ut på att den uppsägning som sker i anställningsförhållandet inte såsom nu är fallet skall gälla som uppsägning även av hyresavtalet. Detta föreslås skola bringas att upphöra i vanlig ordning. Vidare föreslås att en minimitid av en månad vid uppsägning för avflyttning från lägenheten skall gälla i fråga om kopplade avtal. Jag biträder dessa förslag. Reglerna behandlas närmare i specialmotiveringen.

Vad jag hittills anfört har inte gällt sådana lägenheter vilka oundgängligen behövs för tjänstens rätta fullgörande. Beträffande dessa lägenheter är det — såsom även de sakkunniga torde ha ansett — ofrånkomligt att avflyttnings-

klausulen ges absolut verkan. Detta måste gälla även om hyresförhållandet varat längre tid än tre år. En regel av denna innebörd tas upp som en särskild besittningsskyddsbrytande grund (46 § första stycket 7). Inte heller regeln om viss minsta uppsägningstid bör gälla i dessa fall (se 4 § andra stycket).

Såväl i de sist behandlade fallen som annars när en avflyttningsklausul tillåts leda till att hyresförhållandet upplöses kan det åtminstone ibland komma i fråga att medge hyresgästen rimligt anstånd med avflyttningen från lägenheten.

Vad här efter gäller *övriga situationer* där fråga kan uppkomma om att bryta besittningsskyddet är det som jag redan förut har anfört inte möjligt att i lagen reglera alla sådana fall i vilka en hyresvärd kan tänkas ha fog att motsätta sig förlängning av hyresförhållandet. Det är ofrånkomligt att hänföra dessa till en generalklausul som med nödvändighet blir ganska allmänt hållen. Dess närmare innebörd får fastställas i rättstillämpningen.

I de sakkunnigas förslag innebär generalklausulen att hyresförhållandet inte skall förlängas om hyresvärden har ett väsentligt intresse att upplösa hyresförhållandet och det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att han måste lämna lägenheten. Under remissbehandlingen har utformningen av den föreslagna regeln kritiserats och det har gjorts gällande att regeln kan uppfattas som innebärande att tyngdpunkten i intresseavvägningen förskjuts till förmån för hyresgästen, om man jämför med den praxis som f. n. tillämpas av de hyresreglerande myndigheterna.

Enligt min mening bör generalklausulen ge uttryck åt att de motstående intressena i besittningsskyddsärendet alltid skall vägas mot varandra. Detta framkommer om man i överensstämmelse med vad som gäller enligt hyresregleringslagen gör rätten till förlängning av hyresavtalet beroende av att en upplösning av hyresförhållandet inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är obillig. Här ligger att det på hyresvärdens sida alltid måste föreligga avflyttningsskäl av saklig art. Departementsförslaget är utformat i enlighet härmed (46 § första stycket 9).

De sakkunniga har utförligt uppehållit sig vid hur intresseavvägningen bör utfalla i skilda situationer som inte är belysta i det föregående. Det skulle föra alltför långt att här gå in på dessa frågor. Jag kan emellertid i allt väsentligt ansluta mig till vad de sakkunniga anfört.

Besittningsskydd utanför bostadssektorn

Inledning

I samband med upphävandet av den hyresreglering som tillkom under första världskriget framfördes, som förut framhållits, från skilda håll krav på att regler om besittningsskydd för hyresgäst skulle införas i den permanenta hyreslagstiftningen. Därvid uppmärksammades också frågan om skydd för hyresgäst som driver näring. Frågan om optionsrätt eller prioritetsrätt för affärshyresgäst aktualiserades även inom riksdagen vid flera tillfällen under 1920- och 1930-talen.

I sitt år 1938 framlagda betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning (SOU 1938: 22) fann hyreslagstiftningskommittén frågan huruvida hyreslagen borde innefatta särskilda skyddsbestämmelser till förmån för affärsdrivande hyresgäst ligga på ett annat plan än frågan om besittningsskydd för bostadshyresgäst. I det senare fallet gällde det väsentligen att skydda de ideella värden som knyter sig till hemmet. I det förra fallet är det fråga om ett ställningstagande för ena parten i ett mellanhavande av rent ekonomisk natur. Enligt kommitténs mening förutsatte en lagstiftning till skydd för innehavet av viss affärslägenhet att hyresvärden missbrukat sin ekonomiska övermakt eller i vart fall att det förelåg fara för detta. Kommitténs förslag i fråga om affärslägenheter utgick från den huvudregeln att hyresvärden skulle äga frihet att vägra förlängning av hyresavtalet. Ersättningsskyldighet vid vägran att förlänga sådant avtal föreslogs i begränsad utsträckning. Kommitténs förslag lades i huvudsak till grund för de bestämmelser som efter 1939 års revision av hyreslagen återfinns i 38—40 §§ hyreslagen.

Enligt hyreslagen inträder ersättningsskyldighet för hyresvärden om hans vägran att medge förlängning av hyresförhållandet strider mot god hyressed eller om han uppställer otillbörligt villkor för förlängning. I fråga om lägenheter som brukas i förvärvsverksamhet är skadeståndsrätten mera omfattande än för andra lägenheter. Ersättningsskyldigheten omfattar för den förra gruppen förutom skälig gottgörelse för de kostnader som är förenade med en flyttning från lägenheten även ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som hyresgästens verksamhet medfört i fall när hyresvärden eller annan efter hyresgästens avflyttning i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art som hyresgästen bedrev där. För alla typer av lägenheter gäller den begränsningen att hyresförhållandet måste vara grundat på avtal som slutits för minst sex månader.

Hyreslagens besittningsskyddsregler har som förut nämnts kommit att tillämpas i mycket ringa utsträckning. Detta beror på de särregler som in-

förts genom hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen. Enligt sistnämnda lagar råder ingen principiell skillnad mellan bostadshyresgästs och annan hyresgästs besittningsskydd. Skyddet är enligt båda dessa lagar av direkt typ (kvarboenderätt).

Valet av skyddsform

Hyreslagskommittén. Kommittén anser flera skäl tala för att man vid besittningsskyddets utformning bör göra skillnad mellan upplåtelser för bostadsändamål och upplåtelser för annat ändamål. Besittningsskyddet för bostadshyresgäst avser i första hand att tillgodose ett ideellt intresse, medan besittningsskyddet utanför bostadssektorn väsentligen har till uppgift att värna ett intresse av ekonomisk natur. Kommittén fäster vidare uppmärksamheten på den olikhet som vid fri prisbildning på hyresmarknaden föreligger mellan bostadslägenheter och andra lägenheter i fråga om prisbildningens struktur. Medan hyresnivån för bostadslägenheter med ungefär likartat bruksvärde i allmänhet är tämligen samlad och enhetlig, kan hyrorna för till synes likvärdiga lägenheter utanför bostadssektorn ofta variera inom mycket vida gränser. Inom bostadssektorn grundas en uppsägning för hyreshöjning normalt på att förvaltningskostnaderna ökat eller att hyresnivån för likvärdiga lägenheter stigit sedan avtalet ingicks. Utanför bostadssektorn är det däremot, särskilt när det gäller affärslägenheter med gynnsamt affärsläge, under normala marknadsförhållanden ingalunda sällsynt att uppsägning sker under hänvisning till ett fördelaktigt anbud från tredje man. Enligt kommitténs mening är det naturligt att utanför bostadssektorn välja den skyddsform som erbjuder de bästa möjligheterna att beakta ett sådant anbud när det gäller att pröva det befogade i en uppsägning. I ett optionssystem är dessa möjligheter mera begränsade än i ett ersättningssystem. I det förra fallet kommer prövningen att äga rum vid en tidpunkt, då någon skyldighet för hyresgästen att flytta ännu inte föreligger. Det kan vara vanskligt att bedöma allvaret i ett hyresanbud beträffande en lägenhet som inte är ledig. I ett ersättningssystem däremot provas det befogade i uppsägningen först när hyresgästen lämnat lägenheten. Vid denna tidpunkt är det lättare att bedöma om ett förmånligt hyresanbud som åberopats såsom uppsägningsgrund varit allvarligt menat, eftersom utredning kan förebringas om den hyra som hyresgästens efterträdare får betala. Av nu angivna skäl anser kommittén att behovet av besittningsskydd utanför bostadssektorn bör tillgodoses genom ersättningsregler och ej såsom för bostadshyresgäst genom förlängningsregler.

Kommittén utgår från att förlängning av hyresförhållandet normalt skall ske. I analogi med vad som förordas för bostadslägenheterna föreslås därför en sådan uppbyggnad av besittningsskyddet att hyresvärd som vägrar hyresgäst nytt hyresavtal, skall vara ersättningsskyldig, om han inte har

giltig anledning till sin vägran. Sådan ersättningsskyldighet bör föreligga också när hyresvärden för att gå med på förlängning krävt oskälig hyra eller uppställt annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Skadeståndsrätten föreslås omfatta flyttningskostnader, sådan värdeminskning på hyresgästens egendom som berott på hyresförhållandets upplösning samt förlust av kundkrets.

Remissyttrandena. Under remissbehandlingen av hyreslagskommitténs förslag var meningsmotsättningarna mycket stora i fråga om valet av skyddsform utanför bostadssektorn. Flertalet remissinstanser godtog dock kommitténs val. Många uttalade sig emellertid för ett direkt skydd under framhållande av att de av kommittén föreslagna ersättningsreglerna, särskilt i fråga om förlust av kundkrets, inte utformats på ett tillfredsställande sätt och att de skulle komma att medföra vissa svårigheter i tillämpningen.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga framhåller att det ligger nära till hands att vid utformningen av besittningsskyddsregler, som bättre än hyreslagens tillgodoser hyresgästens behov av skydd, i så liten utsträckning som möjligt frångå de regler som under snart 25 års tid genom provisorisk lagstiftning varit normerande för parterna på hyresmarknaden. Ett enhetligt system för alla hyresobjekt har också vissa fördelar från lagtekniska synpunkter och för lagstiftningens praktiska tillämpning. Värdet av hyresregleringslagens direkta besittningsskydd måste dock ses mot bakgrunden av de särskilda förhållanden som rått på hyresmarknaden alltsedan lagens tillkomst. Det kan inte tas för givet att ett sådant system utanför bostadssektorn även vid fri prisbildning på hyresmarknaden skulle vara fördelaktigare från hyresgästens synpunkt än ett indirekt besittningsskydd i form av rätt till ersättning. Även om samma skyddsform väljs för bostäder och lokaler skulle tillämpningen av besittningsskyddsreglerna bli olika i ett viktigt hänseende, nämligen i fråga om hyresspärren. Detta sammanhänger med prisbildningens struktur på en fri hyresmarknad. För att hyrorna skall kunna anpassas till marknadsvärdet måste man inom lokalsektorn tillåta betydligt vidare gränser för vad som är skälig hyra än inom bostadssektorn där hyresnivån för lägenheter med ungefär samma bruksvärde är relativt samlad. Eftersom de faktorer som bestämmer marknadsvärdet inom lokalsektorn har olika betydelse för olika lokaler är det mycket svårt att finna några normer som kan läggas till grund för jämförelseprövningen i ett optionssystem. Det finns därför risk för att hyresspärren inte skulle fungera på rätt sätt. Detta skulle försvaga hyresgästens besittningsskydd.

De sakkunniga anser att ett hyresanbud från tredje man måste kunna beaktas såsom ett mått på lägenhetens marknadsvärde vid prövningen av om en fordrad hyra är skälig. I annat fall uppnår man inte en prisbildning

som är anpassad till konsumenternas värderingar. Möjligheterna att beakta ett sådant anbud är mera begränsade i ett optionssystem än i ett ersättningssystem.

Värdet av ett indirekt besittningsskydd måste bedömas med utgångspunkt från den närmare utformningen av ersättningsreglerna. Under remissbehandlingen av hyreslagskommitténs förslag har på vissa håll befarats att svårigheter skulle komma att uppstå vid prövningen av hyresgästens ersättningskrav och att ersättningen i åtskilliga fall skulle bli otillfredsställande. De sakkunniga anser att dessa farhågor inte är ogrundade. De under remissgranskningen påtalade olägenheterna kan emellertid i betydande utsträckning undgås genom en annan utformning av ersättningsreglerna. Dessa bör bättre tillgodose hyresgästens anspråk på att erhålla full gottgörelse för den skada han åsamkas till följd av hyresförhållandets upplösning. Därigenom kommer ersättningsreglerna också att utöva en starkare preventiv verkan mot obefogade uppsägningar. En närmare redogörelse för de sakkunnigas förslag till utformning av ersättningsreglerna lämnas i ett särskilt avsnitt. I detta sammanhang kan det vara tillräckligt att konstatera att förslaget innebär att hyresgästen i princip får full ersättning för alla kostnader och all skada som hyresförhållandets upplösning vållar honom. Dessutom föreslår de sakkunniga att hyresgästens besittningsskydd skall stärkas ytterligare genom regler om anstånd med avflyttningen och om förskott i avräkning på den slutliga ersättningen.

Den genomgripande omdaning som hyresmarknaden under senare år undergått till följd av strukturförändringarna inom näringslivet är ytterligare en omständighet som bör beaktas vid valet av skyddsform. En relativt god balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler råder nu i de flesta orter, om man bortser från de mest eftertraktade lägena i de större städernas centrala delar.

Sammanfattningsvis anför de sakkunniga att risken för en omfattande ersättningsskyldighet kan antas komma att utöva en betydande preventiv verkan mot obefogade hyreshöjningar och uppsägningar samtidigt som ett system med ersättningsregler bäst tillgodoser önskemålet om fri prisbildning på hyresmarknaden. I ett optionssystem föreligger betydande risker för att hyresspärren blir så svag att hyresgästen i praktiken inte erhåller något godtagbart skydd. Dessa synpunkter har lett de sakkunniga till den ståndpunkten att ett besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn genom lämpligt utformade ersättningsregler är att föredra framför ett system med förlängningsregler. [†]

Utformningen av ett ersättningssystem bör enligt de sakkunnigas mening ske från den utgångspunkten att förlängning av ett ingånget avtal normalt skall ske. En sådan uppbyggnad av besittningsskyddet stämmer bäst överens med det karakteristiska förutsättningsläget vid hyresavtalets ingående. De sakkunniga anser att denna uppfattning är särskilt befogad när det gäller

upplåtelser för kommersiella ändamål. Huvudregeln föreslås därför vara att ersättningsskyldighet skall inträda för hyresvärden om han vägrar att förlänga hyresavtalet och ej har befogad anledning till sådan vägran.

Bestämmelserna om besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn tas upp i 65—71 §§ i de sakkunnigas förslag.

Remissyttrandena. Meningsmotsättningarna i fråga om besittningsskyddet för lokalhyresgäster har varit stora även under remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag. De sakkunnigas val av skyddsform utanför bostadssektorn har godtagits av *Svea hovrätt*, *hovrätten för Nedre Norrland*, *byggnadsstyrelsen*, *överståthållarämbetet*, *länsstyrelserna i Uppsala*, *Östergötlands*, *Kronobergs*, *Göteborgs* och *Bohus* samt *Norrbottnens län*, *rådhusrätten i Malmö*, *handelskamrarna i Stockholm*, *Göteborg*, *Norrköping*, *Örebro*, *Borås*, *Gävle*, *Sundsvall* och *Karlstad*, *Svenska stadsförbundet*, *Svenska kommunförbundet*, *Svenska landstingsförbundet*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *HSB*, *Svenska riksbyggen*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Svenska byggnadsentreprenörföreningen*, *Svenska byggnadsindustrieförbundet*, *Sveriges industrieförbund*, *Sveriges grossistförbund*, *Svenska bankföreningen*, *Svenska försäkringsbolags riksförbund*, *KF*, *Svenska företagares riksförbund*, *Föreningen Sveriges häradshövdingar*, *Föreningen Sveriges stadsdomare*, *SACO*, *Sveriges juristförbund* och *Sveriges tandläkareförbund*.

För ett direkt besittningsskydd uttalar sig *kommerskollegium*, *hyresrådet* (utom fastighetsägarerepresentanterna, som ansluter sig till de sakkunnigas förslag), *länsstyrelserna i Stockholms*, *Södermanlands* och *Jämtlands län*, *Stockholms rådhusrätt*, *Göteborgs rådhusrätt*, *lagberedningen*, *handelskamraren i Malmö*, *Hyresgästernas riksförbund*, *Svensk industrieförening*, *Sveriges köpmannaförbund*, *Sveriges hantverks- och industriorganisation* samt *Sveriges advokatsamfund*.

För åtskilliga av de remissinstanser som förordar ett indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster är det avgörande skälet mot en optionsrätt utanför bostadssektorn att en sådan är svår att förena med principen om en marknadsmässig prisbildning på affärslokaler. Sålunda anser *Sveriges fastighetsägareförbund* att en marknadsmässig hyressättning inom denna del av hyresmarknaden inte kan genomföras i ett optionssystem med hänsyn till de skiftande och ofta svårbedömbara faktorer som bestämmer marknadsvärdet för affärslokaler. *Svea hovrätt* framhåller att ett direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster skulle medföra stora tillämpningssvårigheter, framför allt genom att reglerna för att bli effektiva måste innehålla bestämmelser även om en hyresspärr. Man skulle därvid komma in på mycket vanskliga bedömningar av olika lokalers inbördes marknadsvärde. Av stor betydelse för valet av skyddsform anser hovrätten också vara att bristen på lokaler numera ej synes vara alltför besvärande annat än i vissa delar av de större städerna. På grund härav och då besittningsskyddet

enligt de sakkunnigas förslag fått en utformning som mera än tidigare förslag bör avhålla en hyresvärd från obefogade uppsägningar anser hovrätten att de sakkunnigas förslag i huvudsak bör godtas. Liknande synpunkter kommer till uttryck i yttrandet från *rådhusrätten i Malmö*, som särskilt framhåller svårigheterna att bedöma allvaret i ett hyresanbud från tredje man när det inte gäller en hyresledig lokal. Med den föreslagna utformningen av ersättningsreglerna har man enligt rådhusrättens mening anledning räkna med att hyresgästen i de flesta fall av obefogad förlängningsvägran kommer att bli väl tillgodosedd och att riskerna för en kanske omfattande ersättningsskyldighet kommer att avhålla en hyresvärd från att utan grund vägra förlängning av hyresförhållandet.

Hovrätten för Nedre Norrland anser att den skillnad mellan bostäder och lokaler som de sakkunniga gjort vid besittningsskyddets utformning är väl motiverad. I hyresförhållanden beträffande lokaler gör sig personliga förhållanden inte gällande med samma styrka som inom bostadssektorn. Hovrätten finner det därför i dessa fall inte i lika hög grad påkallat att göra avsteg från avtalsfriheten. *Handelskammaren i Göteborg* framhåller särskilt de negativa effekter på distributionen som det nuvarande systemet medfört genom att själva hyresrätten ofta varit det egentliga föremålet för köpet vid överlåtelse av affärsrörelser. *Sveriges tandläkareförbund*, som ställde sig kritisk till hyreslagskommitténs förslag, accepterar i sitt nu avgivna yttrande ett indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster med hänsyn till den utformning ersättningsreglerna fått i de sakkunnigas förslag och till att de s. k. blandade lägenheterna, dvs. lägenheter som är uthyrda såväl för bostadsändamål som för annat ändamål, i princip förts under optionsreglerna. Även *stadsförbundet* anser att de skäl som onekligen kan åberopas mot en olikartad behandling av bostäder och lokaler väsentligt har försvagats med den förstärkning av lokalhyresgästens besittningsskydd som de sakkunnigas förslag innebär.

I viss mån en särställning i denna fråga intar *länsstyrelsen i Uppsala län* och *handelskammaren i Norrköping*. Länsstyrelsen biträder de sakkunnigas förslag om ett indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster men ifrågasätter om man inte bör införa en rätt för hyresgästen att, där så anses skäligt med hänsyn till nedlagda kostnader och övriga föreliggande förhållanden, få behålla lokalen under viss minsta tid. Enligt handelskammarens mening bör som huvudregel gälla att hyresgästen först skall beredas tillräckligt rådrum att anskaffa annan lokal varvid rätten, om parterna inte kan enas, bör kunna förlänga hyresförhållandet för en tid av sammanlagt högst två år. Först därefter bör frågan om ersättning prövas. Jämkning bör då kunna ske om hyresgästen inte visar att han under anståndstiden verkligen bemödat sig om att lösa sin lokalfråga.

Handelskammaren i Örebro anser att de föreslagna ersättningsreglerna går alltför långt och att de nuvarande reglerna i hyreslagen bereder hyres-

gästen tillräckligt skydd. Liknande synpunkter framförs av *handelskammaren i Sundsvall*, som menar att ett alltför starkt rättsskydd för lokalhyresgäster har en hyreshöjande effekt.

I några av de remissyttranden, vari förordas ett direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster, hävdas att ett bibehållande av hyresgästens nuvarande optionsrätt inte behöver hindra en marknadsmässig prisbildning inom denna del av hyresmarknaden. *Köpmannaförbundet* och *Sveriges hantverks- och industriorganisation* framhåller att hyresvärd och hyresgäst före eller under pågående hyresförhållanden på olika sätt kan bilda sig en uppfattning om lokalens marknadsvärde även vid ett direkt besittningsskydd. Olika organ inom näringslivet gör ingående undersökningar av butikshyrornas struktur i olika affärslägen. Resultatet av dessa undersökningar kan tjäna som vägledning vid hyressättning. Liknande synpunkter framförs av *handelskammaren i Malmö* och av *kommerskollegium*.

Sveriges industriförening kritiserar de sakkunnigas uttalande att ett hyresanbud från tredje man måste kunna beaktas såsom ett mått på lägenhetens marknadsvärde vid prövningen av huruvida fordrad hyra är skälig eller ej, om man vill uppnå en till konsumenternas värderingar anpassad prisbildning inom lokalsektorn. Ett sådant förfarande försätter de mindre och kapitalsvaga företagen i ett underläge. Föreningen framhåller vidare att den föreslagna rätten för lokalhyresgäst att överlåta lokalen i samband med överlåtelse av rörelsen blir tämligen värdelös i ett system, där frånvaron av regler om direkt besittningsskydd gör det möjligt för hyresvärden att ganska omgående efter överlåtelsen säga upp den nye hyresgästen. Även *advokatsamfundet* menar att den föreslagna substitutionsrätten för lokalhyresgäst, om kort tid återstår av hyrestiden, får praktisk betydelse endast vid direkt besittningsskydd. Samfundet framhåller vidare att enhetlighet i utformningen av besittningsskyddsreglerna innebär stora fördelar både från lagteknisk synpunkt och för rättskipningen.

Ett flertal remissinstanser understryker att optionsrätten har betydelse för affärshyresgästens möjligheter att göra sådana investeringar som är nödvändiga för att rörelsen skall kunna drivas rationellt. *Köpmannaförbundet* och *Sveriges hantverks- och industriorganisation* framhåller att en företagare som har bara indirekt besittningsskydd måste räkna med att han när som helst kan bli uppsagd från den hyrda lokalen. Detta kan befaras få till följd att intresset minskas för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang. En sådan utveckling stöder inte strävandena att skapa bästa möjliga handels- och industrilokalisering. Ytterst drabbar detta konsumenterna. Samma uppfattning kommer till uttryck i yttrandet från *handelskammaren i Malmö*. *Lagberedningen* framhåller att det är av stor betydelse inte bara för affärsidkaren, som behöver investera pengar i sin rörelse, utan också för kreditgivaren att besittningen till affärslokalen är tryggad. För kreditgivaren framstår en rätt till skadestånd i dylika situa-

tioner som mindre värdefull än en optionsrätt. Beredningen erinrar i samband härmed om den nya lagstiftningen om företagsinteckning, som avser att förbättra kreditmöjligheterna även i hithörande förhållanden.

Huruvida de affärsdrivande hyresgästernas intressen bäst tillgodoses genom direkt eller indirekt besittningsskydd kan inte besvaras generellt anser *Hyresgästernas riksförbund*. Ett system med ersättningsrätt vid obefogad uppsägning kan i och för sig tänkas ge ett effektivare skydd än en kvarboenderätt, särskilt om en sådan rätt måste urholkas genom diverse undantagsbestämmelser. Förbundet har dock inte blivit övertygat om att de föreslagna ersättningsreglerna ger affärshyresgästerna ett tillfredsställande skydd. *Stockholms rådhusrätt* befarar att avgörandena om ersättning kan bli besvärliga, tidsödande och kostnadskrävande, särskilt för hyresgästen, även med den utformning de sakkunniga gett reglerna för ersättningen och dess bestämmande. Liknande farhågor uttrycks av *advokatsamfundet*, som anser risk föreligga att hyresgästen i många fall inte får full ersättning för sin förlust på grund av svårigheten att förebringa fullständig utredning om dennas storlek.

Köpmannaförbundet och *Sveriges hantverks- och industriorganisation* framhåller att resultatet av den intresseavvägning som skall äga rum vid tvist om hyresförhållandets fortsatta bestånd torde vara mycket svår att förutse. Detta gör hyresgästens situation i uppsägningsögonblicket synnerligen osäker och svårbedömd. Ett indirekt besittningsskydd kan därför befaras framkalla överpriser. Hyresgästen kan under hotet av uppsägning väntas acceptera hyreshöjningar som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. Liknande synpunkter framförs av *hyresrådet* och *Hyresgästernas riksförbund*.

Övriga frågor

Gränsdragningen bostadslägenhet-lokal

Hyreslagskommittén. Kommittén föreslår att det direkta besittningsskyddet skall gälla lägenhet som hyrs ut för att uteslutande eller huvudsakligen användas som bostad och att besittningsskyddet i fråga om lägenhet som upplåts för annat ändamål skall upprätthållas genom regler som ger hyresgästen rätt till ekonomisk ersättning.

Om en lägenhet hyrs ut såväl för bostadsändamål som för annat ändamål — en s. k. kombinerad upplåtelse — får man med hänsyn till samtliga omständigheter avgöra vilket upplåtelseändamål som är det huvudsakliga. Det ligger i sakens natur, att det ändamål, för vilket större delen av lägenheten används, i allmänhet får antas vara det huvudsakliga upplåtelseändamålet. Gränsdragningen bör dock inte alltid ske enbart efter detta kriterium. Särskilt när en lägenhet nyttjas för både bostadsändamål och

detaljhandel med kundkretsen knuten till själva lokalen, ligger det ej sällan närmast till hands att anta att upplåtelsen främst skett för affärsändamål, även om en något större del av lägenheten skulle brukas för bostadsändamål. Det kan även vara av betydelse för gränsdragningen om hyresobjektet med hänsyn till planlösning och utrustning är speciellt iordningställt för visst slag av yrkesverksamhet.

Remissyttrandena. Flera remissinstanser uppehåller sig vid svårigheten att avgöra vilket upplåtelseändamål som är det huvudsakliga vid upplåtelser av lägenheter som används både som arbetslokal och bostad.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga anser att det direkta besittningsskyddets tillämplighetsområde bör utsträckas att i princip omfatta även kombinerade upplåtelser. Undantag måste dock göras för sådana upplåtelser, där inslaget av bostad kan anses vara av ringa betydelse. Så är fallet exempelvis vid upplåtelse av lägenhet för industriändamål, drivande av hotell, pensionat, restaurangrörelse och liknande, även om lägenheten tillika är avsedd att bereda bostad åt innehavaren. Om lägenhet däremot upplåtits för exempelvis läkar-, tandläkar- eller advokatpraktik, för handel eller hantverk eller för kontorsändamål men lägenheten tillika är avsedd att bereda hyresgästen bostad, är bostadsmomentet i normala fall tämligen starkt. Sådana hyresförhållanden bör därför i regel vara underkastade de besittningsskyddsregler som gäller för bostadslägenheter.

För att optionsreglerna skall bli tillämpliga på sådana upplåtelser som här angetts måste krävas att hyresavtalet, ursprungligen eller genom senare överenskommelse, äsyftat att även bereda innehavaren — ej hos denne anställd — bostad samt att lägenheten också används som sådan. Kan bostadsdelen och lokaldelen utan olägenhet särskiljas, bör en uppdelning kunna ske.

Remissyttrandena. De sakkunnigas förslag har inte mött någon direkt erinran. *Sveriges fastighetsägareförbund* ifrågasätter dock om förslaget är välbetänkt.

Besittningsskyddets tillämpningsområde

Hyreslagskommittén. Kommittén föreslår att reglerna om besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn inte skall äga tillämpning om hyresförhållandet upphör att gälla innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd. Genom en sådan karenstid förs flertalet tillfälliga hyresupplåtelser utanför det besittningsskyddade området. Kommittén anser att detta är önskvärt.

Förbehåll som efter karenstidens utgång träffats om att rätt till ersättning inte skall föreligga vid hyresförhållandets upplösning, bör enligt kommitténs mening tillerkännas laga verkan och hyresförhållandet således falla utanför besittningsskyddets tillämplighetsområde.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga anser i likhet med hyreslagskommittén att tillfälliga hyresupplåtelser bör falla utanför det besittningsskyddade området. I analogi med vad som förordats för bostadslägenheternas del föreslås därför att ersättningsreglerna inte skall äga tillämpning, om hyresförhållandet upphör att gälla innan det varat längre tid än nio månader i följd.

Förbehåll som strider mot bestämmelserna om besittningsskydd för lokalhyresgäst skall enligt de sakkunnigas förslag vara utan verkan mot hyresgästen. Har förbehåll träffats efter det bestämmelserna blivit tillämpliga på upplåtelsen och förbehållet intagits i särskilt upprättad handling skall det dock tillerkännas laga verkan. De sakkunniga framhåller att den föreslagna bestämmelsen inte hindrar hyresgästen att åberopa avtalsvillkor som avviker från besittningsskyddsbestämmelserna och är till hans fördel. Inte heller möter det hinder för parterna att i en redan uppkommen tvist komma överens om avvikelse från besittningsskyddsreglerna.

Remissyttrandena. Göteborgs rådhusrätt framhåller att lokalhyresgäst i likhet med bostadshyresgäst ofta torde stå i ett sådant beroendeförhållande till hyresvärden att han har svårt att vägra underteckna ett förbehåll som innebär att han avstår från besittningsskydd. Även för lokalhyresgästen innebär det större trygghet, att förbehållet blir gällande bara om det träffas inför medlingsnämnd eller domstol.

I övrigt har de sakkunnigas förslag i denna del lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

Besittningsskyddsbrytande grunder

Hyreslagskommittén. Enligt kommitténs förslag skall ersättningsskyldighet inte föreligga, om hyresvärden har giltig anledning att vägra hyresgästen fortsatt förhyrning. Giltig orsak att vägra förlängning anses böra föreligga när hyresrätten är förverkad eller hyresgästen försummat att ställa ny säkerhet för avtalets fullgörande i enlighet med 31 § hyreslagen. Även annan misskötsamhet från hyresgästens sida bör utgöra giltigt skäl att vägra förlängning, om hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd för vad hyresgästen låtit komma sig till last. Också rivning och större ombyggnad bör utgöra giltiga grunder för att upplösa hyresförhållandet.

Att det ställer sig ekonomiskt fördelaktigt för hyresvärden att uthyra lägenheten för annan verksamhet än den hyresgästen driver bör enligt kommitténs mening i allmänhet anses innefatta skälig anledning att vägra förlängning, om inte hyresgästen erbjuder lika förmånliga villkor. Här liksom annars bör emellertid besittningsskydd föreligga, om hyresvärdens förfarande påtagligt strider mot god sed i hyresförhållanden. Så är ofta fallet om hyresgästen vägras nytt hyresavtal på grund av omständigheter,

som hyresvärden kände eller bort känna till redan vid upplåtelsens tillkomst men som han då försummade att upplysa hyresgästen om.

När det i övrigt gäller att avgöra om giltig anledning att vägra förlängning av hyresavtalet förelegat, bör prövas om uppsägningsskäl varit av saklig art och, om så är fallet, om de haft sådan betydelse att det i betraktande av hyresgästens intresse av att behålla lägenheten framstår som rimligt att hyresgästen fått flytta. Som exempel på fall där uppsägningen inte kan anses grundad på sakliga skäl nämns i förslaget att hyresvärden vill i lokalen driva rörelse av liknande slag som hyresgästen och därmed dra fördel av den kundkrets som hyresgästen arbetat upp. Vid bedömningen av de motstående intressenas inbördes tyngd bör enligt kommittén särskilt beaktas, att en hyresgäst som driver näring och har sin kundkrets knuten till den förhyrda lokalen vanligen är i högre grad än andra hyresgäster beroende av att få fortsätta sin rörelse i samma lokal. Kommittén finner det naturligt att man i ett sådant fall ställer strängare krav på tyngden hos uppsägningsskäl än i flertalet andra fall. Omvänt bör hyresvärdens inställning till en förlängning av hyresavtalet normalt bli avgörande, när det inte är av större betydelse för hyresgästen, om han får behålla eller lämna lägenheten.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga anser i likhet med hyreslagskommittén att giltig anledning att vägra förlängning av hyresförhållandet bör anses föreligga, om hyresrätten är förverkad eller hyresgästen försummat ställa säkerhet för hyresavtalets fullgörande enligt 31 § hyreslagen. Också annan misskötsamhet än sådan som kan leda till att hyresrätten förverkas bör ge hyresvärden skäligen anledning att motsätta sig en förlängning, om hyresgästen i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet att hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd.

Att huset skall rivas eller undergå sådan ombyggnad att hyresgästen inte utan olägenhet för hyresvärden kan stanna kvar i lägenheten är enligt förslaget godtagbara skäl för vägran att förlänga hyresförhållandet. Med hänsyn till hyresgästens intressen måste dock krävas att hyresvärden inte förfar på ett sätt som kan anses strida mot god hyressed. En lämplig avvägning mellan de båda berörda parternas intressen kan nås genom ett krav på att hyresgästen underrättats om rivningen eller ombyggnaden i god tid, minst ett år, före avflyttningen samt att hyresvärden anvisat hyresgästen annan lokal, som denne skäligen kunnat godta. Underlåtenhet från hyresvärdens sida att fullgöra vad som sålunda ankommer på honom skall enligt förslaget jämföras med obefogad förlängningsvägran och utlösa skadeståndsskyldighet. En av hyresvärden anvisad lokal bör uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som är skäligen med hänsyn till hyresgästens verksamhet. Däremot kan krav på likvärdig hyra inte

uppställas. Hyran för den anvisade lokalen skall dock ha varit skälig enligt de normer som angetts i det föregående. De sakkunniga framhåller att anvisningsskyldigheten självfallet kan fullgöras genom att hyresgästen erbjuds lokal i den nya fastigheten och i avvaktan på inflyttningen anvisas annan lokal som ett provisorium. Om s. k. rivningsklausul funnits i hyreskontraktet eller hyresgästen vid hyresavtalets ingående varit införstådd med att huset skulle rivas eller byggas om inom en snar framtid, skall någon underrättelseskyldighet och skyldighet att anvisa annan lokal ej föreligga.

I likhet med hyreslagskommittén anser de sakkunniga att en från lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av bruksändamålet bör innefatta befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig förlängning, om inte lika förmånliga villkor erbjuds av hyresgästen. Här liksom annars bör dock gälla att ersättningsskyldighet inträder, om hyresvärdens förfarande kan anses strida mot god hyressed. För att hyresgästen skall kunna utnyttja möjligheten att få hyresavtalet förlängt genom att erbjuda lika förmånliga villkor måste fordras att han beretts tillfälle att bedöma huruvida hyresvärdens förlängningsvägran på angivna skäl varit sakligt motiverad.

Att hyresgästens behov av den förhyrda lokalen är ringa eller att det med hänsyn till läget på hyresmarknaden inte är av större betydelse för hyresgästen om han får behålla eller lämna lokalen, bör enligt de sakkunniga inte ensamt leda till att hyresvärden utan påföljd äger avgöra om han vill förlänga eller avbryta hyresförhållandet. Det bör alltid krävas ett sakligt skäl från hyresvärdens sida att få disponera över lokalen. Att hyresvärden behöver lokalen för fastighetens tillsyn eller skötsel innefattar ett sådant sakligt skäl. Ett annat fall är att hyresvärden behöver disponera lokalen för en utvidgning av egen eller annan hyresgästs rörelse, som drivs i fastigheten.

Sedan de av hyresvärden åberopade uppsägningsskäl konstaterats vara av saklig art, skall enligt förslaget bedömas hur skälens förhåller sig till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen. Därvid bör beaktas sådana omständigheter på hyresgästens sida som exempelvis dennes behov av lokalen och möjligheter att erhålla annan lämplig lokal, den tid hyresgästen drivit sin verksamhet i lokalen, arten av denna verksamhet och beroendet av viss kundkrets eller visst läge. Har hyresvärden erbjudit hyresgästen viss ekonomisk gottgörelse eller förlängning av hyresavtalet under viss begränsad tid eller anvisat annan lokal, bör detta räknas hyresvärden till godo vid den allmänna intresseavvägningen.

En överenskommelse att hyresförhållandet skall upphöra i en viss angiven situation kan ha varit en väsentlig förutsättning för upplåtelsen. Överenskommelsen bör då i allmänhet tillmätas den betydelsen, att ersättningsskyldighet inte föreligger, om hyresförhållandet upplösts till följd av att den förutsatta situationen inträtt. Som exempel på hithörande fall nämns

i förslaget upplåtelser av lager- och andra förvaringsutrymmen, som uthyran om en viss angiven situation inträffar själv behöver disponera, och upplåtelser av provisoriska lokaler i samband med nybyggnad och ombyggnad av annan fastighet, där upplåtelsen är av sådan varaktighet att reglerna om korttidsavtal inte blir tillämpliga.

Remissyttrandena. Remissinstansernas intresse har huvudsakligen ägnats frågan om rivning och större ombyggnad som grund för att bryta besittningsskyddet.

Av de remissinstanser som särskilt behandlat denna fråga tillstyrks förslaget av *Sveriges företagares riksförbund*. *Hyresgästernas riksförbund* tillstyrker också förslaget men anser att uttryckliga föreskrifter om hyresvärdens skyldighet att underrätta hyresgästen om förestående rivning eller större ombyggnad och att anvisa hyresgästen annan godtagbar lokal i enlighet med vad de sakkunniga föreslagit i motiven bör tas in i själva lagen. Även *hyresrådet* anser att de i motiven angivna villkoren för hyresvärdens rätt att bryta besittningsskyddet måste anges i lagtexten. Hyresrådet finner det dock olämpligt att generellt ställa upp villkor av denna beskaffenhet. I fråga om såväl det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster som det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäster bör avgörandet ske efter en fri bedömning av de olika omständigheter som inverkar på avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Enligt hyresrådets mening bör man inte bortse från angelägenhetsgraden av rivningen vid prövningen av om en uppsägning är skälig.

Bankinspektionen godtar i princip att rivning och större ombyggnad skall bryta besittningsskyddet men finner det obilligt mot hyresgästen att hyresvärderna inte under några omständigheter skall kunna åläggas ersättningskyldighet i dessa fall. Inspektionen anser det rimligt att hyresgästen får sina kostnader ersätta så långt det provas skäligt i förhållande till hyresvärdens vinst på åtgärden.

KF erinrar om att hyresvärderna vid tillämpning av besittningsskyddslagen inte ansetts skyldig att tillhandahålla ersättningslägenheter åt hyresgästerna vid utrymning av fastighet för rivning eller större ombyggnad. Förbundet vill starkt ifrågasätta lämpligheten av att i en lättande hyresmarknad införa regler som måste motverka den ny- och ombyggnadsverksamhet som man allmänt vill stödja och om möjligt utöka. Från samma utgångspunkt ifrågasätter *expropriationsutredningen* om inte en absolut skyldighet för hyresvärderna att lämna ersättningslokal går för långt. Beredningen finner det inte heller befogat att helt undantagslöst hålla fast vid en fixerad tidsgräns för hyresvärdens underrättelseskyldighet såsom de sakkunniga föreslagit.

Även *handelskammaren i Norrköping* avstyrker att hyresvärderna såsom en förutsättning för att undgå ersättningsskyldighet skall behöva vara

verksam för att anskaffa hyresgästen annan lokal. Handelskammaren framhåller att intresset av att skydda den enskilde företagaren måste vägas mot det från samhällelig och ekonomisk synpunkt mer betydande intresset av en i möjligaste mån fri och rörlig marknad för affärs- och kontorslokaler. En sådan avvägning leder till en i någon mån friare prövning än den de sakkunniga förordat.

Besittningsskydd och hyresvillkor

Hyreslagskommittén. Kommittén föreslår att ersättningsskyldighet skall inträda om hyresvärden för förlängning av hyresavtalet kräver oskälig hyra eller uppställer annat villkor som strider mot god hyressed eller eljest är obilligt. Att fordra nämnvärt högre hyra än hyresvärdens prestation betingar på öppna marknaden bör i regel betraktas som ett oskäligt krav.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga föreslår en viss skärpning av hyresspärren i förhållande till kommitténs förslag. Har hyresvärden efter hyresgästens avflyttning inte kunnat få ut den hyra som han fordrat för förlängning av hyresavtalet, bör skadeståndsskyldighet inträda så snart den fordrade hyran inte bara helt obetydligt överstigit vad hyresvärden kunnat få ut av hyresgästens efterträdare. Som ett uttryck härför har hyresspärren utformats så att ersättningsskyldighet inträder för hyresvärden, om han för förlängning fordrar hyra som inte är skälig. Detsamma föreslås gälla, om hyresvärden uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Remissyttrandena. *Hyresrådet* anser att det är en olägenhet för såväl hyresgästen som hyresvärden att möjlighet saknas att få skäligheten av fordrad hyra eller andra hyresvillkor underställd myndighets prövning innan hyresgästen tagit slutlig ställning till om han skall godta villkoren. Om de sakkunnigas förslag genomförs bör det därför kompletteras i detta hänseende. Även *Hyresgästernas riksförbund* anser att det är en olägenhet för parterna att de inte i förväg kan få klarhet om lokalens hyresvärde.

Ersättning vid obefogad vägran att förlänga hyresförhållandet

Gällande rätt. Hyresvärdens skadeståndsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran i fråga om lägenhet som hyresgästen brukar för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, omfattar enligt 38 § hyreslagen skälig ersättning för de kostnader som är förenade med flyttningen från lägenheten och för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som verksamheten medfört. Skadeståndsskyldighet föreligger dock endast under förutsättning att hyresvärden eller annan efter hyresgästens avflyttning utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art.

Hyreslagskommittén. Hyresvärdens skadeståndsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran i hyresförhållanden utanför bostadssektorn omfattar enligt kommitténs förslag flyttningskostnader och sådan värdeminskning på hyresgästens egendom som beror på hyresförhållandets upplösning samt förlust av kundkrets som förenats med den förhyrda lokalen genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet.

Kommittén har övervägt om hyresgäst som på egen bekostnad ändrat den förhyrda lokalen för att göra denna mera tjänlig för det med förhyrningen avsedda ändamålet bör ha rätt till ersättning, om han genom flyttningen går miste om det kvarvarande värdet av de anordningar som han låtit utföra i lokalen. Sådan skada har emellertid av olika skäl ansetts inte böra komma i betraktande. I den mån ändringarna skett utan hyresvärdens samtycke har hyresgästen i princip gjort sig skyldig till kontraktsbrott och rätt till ersättning kan då inte gärna komma i fråga. En rätt till ersättning för ändringar som hyresvärden samtyckt till skulle kunna minska hyresvärdens benägenhet att låta hyresgästen under hyrestiden vidta från dennes synpunkt önskvärda förändringar, i vart fall om dessa är av mera kostnadskrävande natur. Rätt till ersättning bör därför inte föreligga heller i detta fall.

Kommittén framhåller att det skadestandsgrundande beteendet kan vara av mer eller mindre oförsvarlig natur, alltifrån hänsynslösa uppsägningar till uppsägningar, för vilka i det närmaste godtagbara skäl föreläggat och där ett erbjudande från hyresvärdens sida att ersätta en del av hyresgästens förlust skulle ha varit nog för att hans vägran att förlänga avtalet skulle framstå som till fullo obefogad. I sistnämnda fall ter det sig följdriktigt att i motsvarande mån begränsa ersättningsskyldigheten. Skadeståndet bör därför kunna jämkas efter vad som prövas skäligt med hänsyn främst till de motstående intressenas inbördes tyngd.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Vid obefogad förlängningsvägran bör hyresvärden enligt de sakkunnigas mening i princip vara skyldig att utge ersättning för all den skada som hyresgästen lider till följd av att hyresförhållandet upplöses. Undantag härifrån görs i fråga om vissa anordningar som hyresgästen bekostat. Hyresvärdens ersättningsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran föreslås omfatta skada i följande hänseenden.

1. *Flyttningskostnader.* Hit hänför de sakkunniga alla nödvändiga utgifter för flyttningen, såsom ersättning för transport, kostnader för magasinering, utgifter för extra personal i samband med flyttningen o. d.

2. *Värdeminskning på hyresgästens egendom.* Hit hänförs förlust som kan uppstå vid en på grund av avflyttningen framtvingad realisation av varulager samt värdeminskning som kan inträda när hyresgästens inventarier inte längre kan användas i den lokal för vilken de anskaffats.

3. *Förlust i vissa fall av värdet av förbättringsarbeten m. m., som hyres-*

gästen bekostat. Det torde vara tämligen vanligt att en lokalhyresgäst på egen bekostnad ändrat den förhyrda lokalen, ofta till ganska betydande kostnader. Ibland är det fråga om sådana anordningar som hyresvärden normalt brukar bekosta. De sakkunniga anser att det skulle föra för långt att generellt tillerkänna hyresgäst rätt till ersättning för det värde han i detta hänseende går miste om. Ersättningsrätten föreslås begränsad till sådana åtgärder som allmänt sett ökat lägenhetens värde på hyresmarknaden och därigenom kan antas komma hyresvärden till godo. Såsom exempel på sådana åtgärder nämns elektriska installationsarbeten av mera allmän karaktär, sanitär inredning och anordnande av skyltfönster. Ersättningsrätt bör föreligga bara när hyresvärden samtyckt till ändringarna. Med samtycke bör likställas »tyst samtycke» eller underlåtenhet att påtala förändring som kommit till hyresvärdens kännedom. På samma sätt bör det fallet behandlas att hyresavtalet ingåtts under den förutsättningen från hyresgästens sida att han skulle vara berättigad att utföra sådana ändringar som avses här.

4. *Skada på grund av hinder eller intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet.* De sakkunniga föreslår att skadeståndsrätten skall omfatta ersättning för sådan av hyresförhållandets upplösning föranledd skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet som hyresgästen driver. Härigenom kommer ersättningsrätten att gälla även andra upplåtelser inom lokalsektorn än sådana där hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalen är knuten till viss kundkrets, exempelvis åtskilliga upplåtelser för kontors- och lagerändamål, för kommunala och statliga myndigheters inrättningar av olika slag, upplåtelser av samlings- och utställningslokaler samt mera omfattande garageupplåtelser.

Beträffande normerna för ersättningens bestämmande i fall av obefogad förlängningsvägran erinrar de sakkunniga om att man i stort sett möter samma problem här som vid fastställande av ersättning för s. k. rörelseskada med anledning av expropriation. Värderingen av en sådan skada sker i regel genom en jämförelse mellan rörelsens eller verksamhetens antagna utveckling om expropriation ej skett och det läge expropriaten befinner sig i genom expropriationen. De sakkunniga anser att samma beräkningsnorm bör kunna tillämpas i fall då hyresvärdens vägran att förlänga hyresavtalet finnes obefogad. Den avflyttningsskyldige hyresgästen kan i sådana fall sägas vara i en situation som starkt påminner om den en näringsdrivande expropriat befinner sig i.

Hyresgästens ersättning bör kunna jämkas efter skälighet. Möjligheten till jämkning bör dock utnyttjas med försiktighet så att inte ersättningsreglernas avsedda reparativa och preventiva verkan försvagas. Att hyresvärden i fall då obefogad förlängningsvägran anses föreligga vidtagit åtgärder i syfte att begränsa hyresgästens skada, exempelvis genom att an-

visa annan lokal, eller att hyresgästen underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska skadan som skäligen kunnat fordras av honom, bör självfallet beaktas när ersättningen bestäms. Jämkning bör kunna ske också när hyresgästen efter uppsägningen försummat sina skyldigheter enligt hyresavtalet.

De sakkunniga framhåller att en flyttning från den lokal i vilken hyresgästen drivit sin verksamhet till annan lokal ofta medför betydande ekonomiska påfrestningar för hyresgästen. Det är därför angeläget att hyresgästen inte skall behöva vänta alltför lång tid på den ersättning, vartill han kan komma att anses berättigad på grund av en obefogad förlängningsvägran. De sakkunniga föreslår vissa regler om rätt för hyresgästen att erhålla förskott i avräkning på den slutliga ersättningen.

Remissyttrandena. I åtskilliga remissyttranden uttalas att ersättningsreglerna fått en utformning som innebär en betydande förstärkning av hyresgästens ställning i förhållande till vad hyreslagskommittén föreslog. Några remissinstanser anser att ärendena om ersättning även enligt de sakkunnigas förslag kan befaras komma att bli besvärliga, tidsödande och ekonomiskt påfrestande, särskilt för hyresgästen. Hit hör bl. a. *rådhusrätterna i Stockholm och Göteborg, länsstyrelserna i Stockholms och Jämtlands län samt handelskammaren i Malmö.*

Handelskammaren i Örebro anser att de föreslagna ersättningsreglerna går alltför långt och menar att de nuvarande reglerna i hyreslagen bereder hyresgästen tillräckligt skydd. Liknande synpunkter framförs av *handelskammaren i Sundsvall.*

Enligt *rådhusrätten i Malmö* och *advokatsamfundet* har förslaget den olägenheten att en hyresgäst som vinner bifall till sin ersättningstalan riskerar att gå miste om ersättningen, om han har att göra med en insolvent hyresvärd. Rådhusrätten anser därför att det bör övervägas att göra hyresgästens avflyttningsskyldighet beroende av att hyresvärden ställer säkerhet för den ersättning, som hyresgästen kan komma att anses berättigad till, om uppsägningen visar sig vara obefogad. *Kommerskollegium* förordar att ersättningsreglerna utformas så att hyresgästen, där det inte framstår såsom obilligt mot hyresvärden, berättigas till ersättning för flyttningkostnader och därutöver med ett efter schablonmässiga grunder bestämt belopp för den förlust avflyttningen vållar honom.

Ett par remissinstanser uppehåller sig särskilt vid frågan om ersättning för det kvarvarande värdet av sådana ändringar i den förhyrda lokalen som hyresgästen bekostat. Den föreslagna regeln att rätt till ersättning skall föreligga om det kan antas att hyresavtalet ingåtts under den förutsättningen från hyresgästens sida att han skulle vara berättigad att göra sådana ändringar kritiserar av *Stockholms rådhusrätt*, som anser det rimligt att begränsa ersättningsrätten till att avse fall då hyresvärden haft

anledning att räkna med att hyresgästen utgått från en sådan förutsättning. *Sveriges fastighetsägareförbund* anser att den föreslagna regeln inbjuder till tvister och att ersättning därför bör utgå bara om hyresgästen fått hyresvärdens samtycke att utföra de ändringar som ökat lägenhetens värde. *Hyresgästernas riksförbund* anser däremot att rätt till ersättning för sådana förbättringsarbeten alltid bör föreligga.

Anstånd med avflyttning

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga föreslår att lokalhyresgäst vid tvist om hyresförhållandets fortsatta bestånd skall ha att hänskjuta tvisten till medlingsnämnden inom viss tid efter det att hyresvärden underlåtit att hyresgästen om de villkor som han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar förlängning. Om medlingsförfarandet inför nämnden inte leder till förlikning och parterna inte heller därefter kan enas, skall hyresförhållandet upphöra. De sakkunniga framhåller att det ofta kan medföra avsevärda olägenheter för hyresgästen att behöva flytta vid hyrestidens slut. För att bereda hyresgäst skäligt rådrum med avflyttningen föreslås att hyresgästen inte skall vara skyldig flytta förrän minst sex månader förflutit från den dag nämnden avskrev ärendet, såvida inte hyresrätten är förverkad eller medlingsnämnden förordnar att avflyttning skall ske tidigare.

Även en hyresgäst som inte funnit skäl föreligga att påkalla medling kan enligt de sakkunnigas mening behöva ett kortare anstånd med flyttningen. De sakkunniga föreslår därför att medlingsnämnden skall kunna förordna att avflyttningen från den förhyrda lokalen eller från del av denna skall anstå viss tid, högst sex månader, om det med hänsyn till hyresgästens verksamhet eller eljest är av synnerlig vikt för hyresgästen att inte behöva flytta vid hyrestidens slut. Sådant anstånd skall enligt förslaget inte kunna meddelas om hyresrätten är förverkad och inte heller om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande olägenhet eller skada eller hyresgästen ändå måste anses ha erhållit skäligt rådrum med avflyttningen.

Departementschefen

När det gäller bostadssektorn innebär departementsförslaget som redan framgått en anslutning till systemet med ett direkt besittningsskydd. Frågan om valet av skyddsform är inte lika enkel beträffande området utanför denna sektor. Behovet av besittningsskydd gör sig på detta område gällande framför allt i sådana fall när hyresgästen driver förvärvsverksamhet av något slag i den förhyrda lägenheten. Behovet av rättsligt skydd betingas väsentligen av hyresgästens intresse att inte genom hyresförhållandets upplösning gå miste om det ofta betydande ekonomiska värde som hyresgästen skapat genom sitt arbete och sina kapitalinsatser.

Frågan om besittningsskydd för hyresgäster som driver näring övervägdes ingående i samband med 1939 års revision av hyreslagen. Till grund för det då införda besittningsskyddet låg ett under remissbehandlingen så gott som enhälligt tillstyrkt kommittéförslag. Valet av ett besittningsskydd i form av ersättningsregler motiverades främst med att en optionsrätt för hyresgäst kunde befaras medföra menliga verkningar på fastighetsmarknaden och ge upphov till en inte önskvärd stegring av hyresnivån. Det ansågs också sannolikt att ett indirekt besittningsskydd ofta i praktiken skulle komma att leda till samma resultat som en lagstadgad rätt till förlängning av hyresförhållandet, eftersom risken för ersättningsskyldighet kunde antas motverka obefogade hyreshöjningar och uppsägningar. Verkningarna av skyddsreglernas tillämpning ansågs i vart fall böra avvaktas innan ytterligare åtgärder vidtogs till skydd för hyresgäster som drev näring.

Värdet av hyreslagens indirekta besittningsskydd hann egentligen aldrig bli prövat till följd av hyresregleringens införande. Att krav på ändring av hyreslagens regler ändå framförts vid olika tillfällen i syfte att bereda näringsidkande hyresgäster ökad trygghet i besittningen får ses mot bakgrunden av det starkare skydd som hyresgäster även utanför bostadssektorn under en lång följd av år åtnjutit genom hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen.

Hyreslagskommittén föreslår att besittningsskyddet utanför bostadssektorn liksom i gällande hyreslag skall upprätthållas genom ersättningsregler. Kommitténs förslag innebär att om hyresvärden vägrar hyresgästen nytt hyresavtal är hyresgästen berättigad att i skäligen omfattning erhålla ersättning för viss förlust genom hyresförhållandets upplösning, om inte hyresvärden har giltig anledning att fordra att hyresgästen flyttar. Ersättningsrätt föreligger också när hyresvärden kräver oskäligen hyra eller uppställer annat obilligt villkor för förlängning. Som ersättningsgill förlust räknas dels flyttningskostnad, dels sådan värdeminskning på hyresgästens egendom som beror på hyresförhållandets upplösning, dels förlust av kundkrets som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet är knuten till den förhyrda lokalen.

Under remissbehandlingen av kommitténs förslag riktades kritik bl. a. mot utformningen av ersättningsreglerna, vilka ansågs bereda hyresgästen ett alltför svagt skydd.

Även i de sakkunnigas nu framlagda förslag förordas ett besittningsskydd som upprätthålls genom ersättningsregler. De sakkunniga har — med beaktande av remisskritiken mot kommitténs förslag — sökt utforma ersättningsreglerna på sådant sätt att de bättre tillgodoser hyresgästens anspråk på gottgörelse för förlust till följd av hyresförhållandets upplösning och därmed utövar en starkare preventiv verkan mot obefogade hyreshöjningar och uppsägningar. De sakkunnigas förslag innebär att, om hyresvärden utan befogad anledning vägrar förlänga hyresförhållandet eller krä-

ver hyra som inte är skäligen eller uppställer annat obilligt villkor för förlängning, hyresgästen är i princip berättigad till ersättning för all den skada hyresförhållandets upplösning medför för honom. Genom regler som möjliggör för hyresgästen att få anstånd med avflyttningen från den förhyrda lägenheten och förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att tillerkännas honom har hyresgästens skydd ytterligare stärkts.

Under remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har det visat sig att meningarna fortfarande är mycket delade angående valet av form för besittningsskyddet på lokalområdet. Det finns dock en markant övervikt för det indirekta besittningsskyddet men företrädarna för lokalhyresgästernas intressen har som regel förordat ett direkt skydd. Kritiken mot förslaget från detta håll bygger på uppfattningen att det indirekta skyddet ger ett sämre besittningsskydd och att de föreslagna ersättningsreglerna inte kan väntas få tillräcklig preventiv effekt mot uppsägningar. Vidare görs gällande att det indirekta besittningsskyddet kan framkalla överprisbildning och att det för med sig ett kostnadskrävande och administrativt besvärligt system.

Enligt min mening finns det grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål. Dessa olikheter påverkar valet av skyddsform. När det gäller bostadslägenheter har besittningsskyddet till uppgift främst att skapa trygghet för den enskilde i besittningen av hemmet. Endast en lagstadgad rätt till förlängning av hyresförhållandet är ägnad att skapa en sådan trygghet. Denna rätt fyller en mycket betydelsefull social funktion. Utanför bostadssektorn kan ett så betydande ingrepp i avtalsfriheten som ett direkt besittningsskydd otvivelaktigt innebär inte anses i lika hög grad påkallat. Hyresförhållandet utgör här i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet och sociala skäl kan knappast åberopas för den ena eller andra lösningen av besittningsskyddsfrågan. Det ter sig därför naturligare att välja ersättningsreglernas form när det gäller att tillgodose lokalhyresgästens behov av skydd än när det gäller att skydda bostadshyresgästens intressen.

Vid valet av skyddsform utanför bostadssektorn har de sakkunniga i likhet med hyreslagskommittén fäst särskilt avseende vid den olikhet som vid fri prisbildning på hyresmarknaden föreligger mellan bostadslägenheter och andra lägenheter i fråga om prisbildningens struktur. För bostadslägenheter med likartat bruksvärde är hyresnivån i allmänhet relativt enhetlig. Utanför bostadssektorn kan hyrorna för lägenheter, som till synes är likvärdiga, däremot ofta variera inom mycket vida gränser. Det är därför i ett optionssystem mycket svårt att finna några godtagbara normer för bedömningen av olika lokalers marknadsvärde. De sakkunniga befarar att hyresspärren i ett sådant system inte blir tillräckligt effektiv för att optionsrätten skall ge ett godtagbart besittningsskydd. Liknande farhågor uttrycks i åtskilliga remissyttranden.

Dessa synpunkter är enligt min mening vägande. Redan erfarenheterna av besittningsskyddslagens tillämpning ger en antydning om svårigheterna att i ett optionssystem finna skäligena normer för bedömningen av olika lokalers inbördes marknadsvärde. Att jämföra marknadsvärdet för lokaler som ofta uppvisar betydande olikheter i fråga om läge och utformning måste vara en synnerligen vanskelig uppgift.

Det är vidare angeläget att besittningsskyddet och de därtill knutna reglerna om hyresvillkoren utformas på sådant sätt att en marknadsmässig anpassning av hyrorna inte hindras. Behovet att bjuda ut en lägenhet på öppna marknaden för att få dess värde fastställt är såsom hyreslagskommittén och de sakkunniga framhållit särskilt framträdande utanför bostadssektorn. Att möjligheterna härtill är betydligt mera begränsade i ett optionssystem än i ett ersättningssystem är ett förhållande som måste tillmätas stor betydelse i dessa sammanhang. Såsom hyreslagskommittén och de sakkunniga framhållit måste det vara svårt att bedöma värdet av ett hyresanbud beträffande en lägenhet som inte är ledig. Den uppfattning man kan få av marknadsvärdet genom de undersökningar av butikshyrornas struktur i olika affärslägen som utförs av vissa organ inom näringslivet torde inte utgöra en tillräcklig grund för att bedöma marknadsvärdet på de olika slag av lokaler som förekommer.

Av väsentlig betydelse för valet av skyddsform utanför bostadssektorn är också den utveckling mot bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler som hyresmarknaden under senare år undergått, främst till följd av strukturförändringarna inom näringslivet.

Vad som nu har anförts talar starkt för ett indirekt besittningsskydd när det gäller lokaler. Vissa remissinstanser har emellertid framhållit att en företagare, om indirekt besittningsskydd genomförs, måste räkna med att han när som helst kan bli uppsagd från den förhyrda lokalen och att detta kan få till följd att intresset för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang minskar. Det har framhållits att det också för en kreditgivare är av betydelse att besittningen till lokalen är tryggad. Vidare har det anförts att ett indirekt besittningsskydd kan framkalla en överprisbildning, eftersom hyresgästen under hotet om uppsägning kan väntas acceptera hyreshöjningar som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. Huruvida dessa farhågor är berättigade beror på vilken preventiv effekt ersättningsreglerna får. Vid utformningen av ersättningsreglerna bör man utgå från att förlängning av hyresförhållandet normalt skall ske. Huvudregeln bör därför vara att hyresgästen äger rätt till ersättning, om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet. Undantag härifrån bör gälla endast om hyresvärden visar att han haft befogad anledning till sin vägran. Vidare bör såsom de sakkunniga funnit ersättningsreglerna utformas på sådant sätt att ersättning i princip kan utgå för all den skada som hyresförhållandets upplösning vållar hyresgästen. Jag återkommer till detta

senare men vill redan i detta sammanhang uttala att med den utformning av ersättningsreglerna som jag kommer att föreslå besittningsskyddet enligt mitt bedömande torde komma att bli minst lika effektivt som en optionsrätt.

På angivna skäl anser jag att besittningsskyddet i hyresförhållanden utanför bostadssektorn bör upprätthållas genom ersättningsregler.

Genom att ett annat besittningsskyddssystem föreslås beträffande lokaler än inom bostadssektorn uppkommer behov av en regel som avgränsar lägenhetstyperna från varandra. Hyreslagskommittén föreslog den lösningen av problemet att det direkta besittningsskyddet skulle gälla för lägenheter som hyrs ut för att uteslutande eller huvudsakligen användas som bostad.

Denna gränsdragning lider, som påpekades under remissbehandlingen, av den svagheten att det ofta kommer att vara tveksamt till vilken sektor de s.k. kombinerade upplåtelseerna — dvs. upplåtelser av lägenhet för såväl bostad som annat ändamål — är att hänföra. Upplåtelser av denna art förekommer i betydande utsträckning på hyresmarknaden. Särskilt är det vanligt att läkare, tandläkare, advokater och utövare av vissa hantverksyrken driver sin näringsverksamhet i lägenhet som samtidigt tjänar som bostad för rörelseidkaren.

Hyreslagstiftningssakkunniga föreslår nu att det direkta besittningsskyddet sträcks ut till att i princip gälla även de kombinerade upplåtelseerna. Regeln uttrycks så att optionsreglerna skall gälla lägenheter som hyrts ut för att helt eller till ej oväsentlig del användas som bostad. Så snart bostadsinslaget inte är av endast ringa betydelse i förhållande till lokalinslaget skall lägenheten hänföras till bostadssektorn.

Detta förslag som i allmänhet accepterats under remissbehandlingen innebär enligt min mening en tillfredsställande lösning på gränsdragningsproblemet. Därtill kommer att det i och för sig måste anses vara en fördel att de kombinerade upplåtelseerna i besittningsskyddshänseende jämföras med de rena bostadsupplåtelseerna också i det fallet att lägenheten upplåtits huvudsakligen för annat ändamål än som bostad men bostadsmomentet dock är ganska starkt. Jag ansluter mig därför till de sakkunnigas uppfattning.

Som närmare utvecklas i det följande föreslår jag att beteckningen bostadslägenhet reserveras för den kategori av lägenheter som omfattas av det direkta besittningsskyddet. Med bostadslägenhet bör därför avses lägenhet som helt eller till ej oväsentlig del hyrts ut för att användas som bostad.

De sakkunniga föreslår undantag från det indirekta besittningsskyddets tillämpningsområde i två fall, nämligen då hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i

följd och då förbehåll gjorts om att besittningsskyddsbestämmelserna ej alls skall gälla eller gälla endast i begränsad utsträckning. Sådant förbehåll föreslås vara giltigt bara om det tillkommit efter det hyresförhållandet varat nio månader i följd och tagits in i särskilt upprättad handling.

Förslaget har fått ett gynnsamt mottagande under remissbehandlingen.

De föreslagna undantagsbestämmelserna har sin motsvarighet inom bostadssektorn. När det gäller möjligheterna att träffa förbehåll om undantag från besittningsskyddet är sakkunnigförslaget dock mindre restriktivt i fråga om lokaler än beträffande bostadslägenheter. För den senare kategorien av lägenheter är förbehåll giltigt bara om det träffats inför medlingsnämnden eller rätten. I fråga om lokaler krävs endast att förbehållet intagits i särskilt upprättad handling. För båda lägenhetskategorierna krävs att hyresförhållandet varat mer än nio månader när förbehållet sker.

När det gäller undantagen från det direkta besittningsskyddets tillämpningsområde har jag följt de sakkunnigas förslag så när som på att jag föreslår att förbehåll skall kunna ske i större utsträckning än de sakkunniga tänkt sig. Jag föreslår sålunda att, sedan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, förbehåll skall kunna träffas fritt. Vidare föreslås att förbehåll får ske även på ett tidigare stadium, men i sådant fall skall förbehållet vara giltigt bara om det godkänts av hyresnämnden. Möjligheterna att komma överens om undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde bör naturligen vara åtminstone lika vidsträckta på lokalområdet som inom bostadssektorn. Jag föreslår därför att även beträffande lokaler förbehåll om undantag från besittningsskyddets tillämpningsområde skall kunna ske innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd under förutsättning att förbehållet godkänns av hyresnämnden. När det gäller undantagsbestämmelsernas sakliga utformning i övrigt avsluter jag mig till de sakkunnigas förslag.

Jag övergår nu till att behandla de besittningsskyddsbrytande grunderna, dvs. de fall när hyresvärden har rätt att upplösa hyresförhållandet utan att ersättningsskyldighet uppkommer.

När det gäller att avgöra vad som skall anses innefatta befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig förlängning av hyresförhållandet, bör som de sakkunniga anfört först och främst fordras att hyresvärdens avflyttningsskäl är av saklig art. Om så inte är fallet, bör hyresvärdens vägran att förlänga hyresförhållandet medföra skyldighet att ersätta hyresgästen för den förlust denne lider. Föreligger däremot sakliga avflyttningsskäl, bör hyresvärdens ersättningsskyldighet bero på tyngden av dessa skäl i förhållande till hyresgästens intresse att få behålla lägenheten. En avvägning mellan parternas motstående intressen bör alltså ske.

Varken hyreslagskommitténs eller de sakkunnigas lagförslag innehåller någon närmare reglering av frågan när en befogad anledning att vägra fort-

satt förhyrning skall anses föreligga. Frågan behandlas i stället i motiven. Enligt min mening gör sig emellertid ett starkt behov gällande att ge bestämmelser om intresseavvägningen beträffande vissa betydelsefulla och ofta förekommande situationer. I särskilt hög grad gäller detta frågan hur rivning och större ombyggnadsarbete skall betraktas från besittningsskyddssynpunkt. Jag kan hänvisa till vad jag anfört angående motsvarande fråga när det gäller bostadslägenheter och föreslår alltså att vissa typsituationer regleras särskilt och att övriga fall när hyresvärden skall anses ha befogad anledning att vägra förlängning av hyresförhållandet hänförs till en mera allmänt utformad bestämmelse, en generalklausul.

Till de situationer i vilka hyresvärden bör ha rätt att utan påföljd motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet hör till en början att hyresrätten är förverkad. I enlighet med vad de sakkunniga föreslagit bör även annan misskötsamhet än sådan som kan leda till hyresrättens förverkande medföra denna rätt för hyresvärden, om hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd för vad hyresgästen låtit komma sig till last. Har hyresgästen försummat den skyldighet att ställa ny säkerhet för hyresavtalets fullgörande som åligger honom enligt 31 § i den nuvarande hyreslagen, bör likaledes befogad anledning att vägra förlängning av hyresförhållandet anses föreligga.

I fråga om rivning och större ombyggnad av fastigheten innebär de sakkunnigas lösning att hyresgästen är berättigad till ersättning för förlust i anledning av hyresförhållandets upphörande, om han inte underrättats om den förestående rivningen eller ombyggnaden minst ett år före avflyttningen och inte av hyresvärden anvisats annan lokal, med vilken han skäligen kunnat åtnöjas.

Förslaget har i allmänhet godtagits eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Några remissinstanser anser dock olämpligt att generellt anknyta besittningsskyddet till villkor av angiven beskaffenhet och föreslår i stället att hyresgästens rätt till ersättning skall vara beroende på omständigheterna i det särskilda fallet. I ett remissyttrande har ifrågasatts att tillägga hyresgäst som driver näring en mera generell rätt till ersättning för förlust i anledning av hyresförhållandets upplösning.

Enligt min mening är det inte lämpligt att i de relativt vanliga situationer som det här gäller låta den viktiga frågan om hyresgästens ställning i besittningsskyddshänseende bero på en prövning av omständigheterna i det särskilda fallet. En generell rätt för hyresgäst som på grund av rivning eller ombyggnad inte kan få hyresförhållandet förlängt att få ersättning för den förlust han därigenom lider kan befaras inverka menligt på intresset för önskvärd sanerings- och ombyggnadsverksamhet. Att lämna hyresgästens intressen helt obeaktade skulle emellertid innebära en inte godtagbar urholkning av besittningsskyddet. Jag delar därför de sakkunnigas uppfatt-

ning att en skyldighet för hyresvärden att anvisa hyresgästen annan lokal innebär en lämplig avvägning mellan parternas intressen i förevarande fall.

De sakkunniga diskuterar verkan vid intresseavvägningen av att s. k. rivningsklausul tagits in i hyreskontraktet eller att hyresgästen i annat fall vid hyresavtalets ingående varit införstådd med att huset skall rivas eller byggas om inom en snar framtid. De sakkunniga föreslår att skyldighet att anvisa annan lägenhet inte skall föreligga i sådant fall. Jag delar denna mening. I klarhetens intresse bör dock viss tidsfrist anges inom vilken hyresvärden på grund av nu åsyftat förbehåll skall vara befriad från skyldigheten att anvisa annan lokal. Fristen torde böra bestämmas till fem år och räknas från förbehålllets tillkomst.

I likhet med de sakkunniga anser jag betydelsefullt att hyresgästen i god tid får besked om att hyresförhållandet måste upphöra på grund av att huset skall rivas eller undergå större ombyggnad. Jag anser dock inte att någon fixerad tidsgräns bör uppställas inom vilken fastighetsägaren skall ha att ge besked om rivningen eller ombyggnaden. Hyresgästens intresse av att få skäligt rådrom för avflyttningen bör i stället tillgodoses genom regler om anstånd med avflyttning efter hyrestidens utgång. Jag återkommer till denna fråga i det följande.

En från lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av bruksändamålet bör som de sakkunniga anfört utgöra befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig förlängning, om inte hyresgästen erbjuder compensation genom att gå med på lika förmånliga villkor. Denna i och för sig naturliga grundsats i system med i princip fria hyror torde inte behöva direkt uttryckas i lagen. I detta fall får alltså generalklausulen tillämpas.

I andra fall än de nu nämnda torde det få överlämnas åt rättstillämpningen att med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet avgöra om det framstår som rimligt att hyresgästens intresse att behålla lägenheten skall få vika för ett motstående intresse på hyresvärdens sida. Det torde inte vara behövt att här närmare gå in på dessa avvägningsfrågor. Jag kan emellertid i allt väsentligt ansluta mig till vad de sakkunniga anfört.

Även vid indirekt besittningsskydd finns behov av regler om prövning av villkoren för fortsatt förhyrning. På en hyresmarknad med i princip fri prissättning bör det stå hyresvärden fritt att vid uppsägning för ändring av hyresvillkoren kräva den hyra som lägenheten betingar vid ett utbud på öppna marknaden. Eftersom frågan om en hyra som hyresvärden begärt för att förlänga hyresförhållandet varit skälig uppkommer först sedan hyresgästen flyttat från lägenheten, har man vid prövningen ofta ett ganska exakt mått på lägenhetens marknadsvärde i den hyra som hyresvärden kunnat betinga sig av efterträdaren.

De sakkunnigas förslag innebär att ersättningsskyldighet inträder om den fordrade hyran endast obetydligt överstiger vad hyresvärden kunnat få ut

av en ny hyresgäst. Denna regel, som är något förmånligare för hyresgästen än motsvarande regel i hyreslagskommitténs förslag, kommer till uttryck på så sätt att hyresgästen föreslås ha rätt till ersättning såsom vid obefogad förlängningsvägran, om hyresvärden för förlängning fordrar hyra som inte är skälig. Sådan rätt skall också föreligga om hyresvärden uppställer annat hyresvillkor, som strider mot god hyressed eller eljest är obilligt.

De sakkunnigas förslag har i denna del lämnats utan erinran av nästan alla remissinstanser. Jag delar de sakkunnigas uppfattning. Har lägenheten efter hyresgästens avflyttning stått outhyrd en inte alltför kort tid, torde böra presumeras att hyresvärden inte kunnat få ut den hyra han fordrat av hyresgästen. Om hyresvärden i sådant fall vill undgå ersättningsskyldighet, bör han alltså ha att visa att lägenheten stått tom av annat skäl än att han krävt för hög hyra.

Under remissgranskningen har föreslagits att skäligheten av fordrad hyra eller andra hyresvillkor skall kunna underställas myndighets prövning innan hyresgästen tar slutlig ställning till hyresvärdens krav. Enligt min mening är en sådan ordning inte förenlig med principerna för det indirekta besittningsskyddet. Systemet skulle också vara förenat med flertalet av de nackdelar som föranlett mig att förorda det indirekta besittningsskyddet framför optionsrättssystemet.

Enligt nuvarande hyreslag utgår vid obefogad vägran att förlänga hyresavtal angående lägenhet som brukas för förvärvsverksamhet, utöver ersättning för flyttningskostnader, ersättning enbart för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som verksamheten kan ha medfört. Sådan ersättning utgår vidare endast om lägenheten efter hyresgästens avflyttning används för samma eller liknande verksamhet. Hyreslagens ersättningsregler erbjuder sålunda hyresgästen endast ett begränsat skydd.

Hyreslagskommittén har i sitt förslag sökt åstadkomma ett mera effektivt besittningsskydd genom att i större utsträckning än f. n. låta hyresvärdens ersättningsskyldighet ansluta sig till den förlust som hyresgästen lider till följd av hyresförhållandets upplösning. Även kommitténs förslag innebär emellertid att hyresgästen i åtskilliga fall kan få bara en del av sin förlust ersatt.

I de sakkunnigas förslag har hyresvärdens ersättningsskyldighet utsträckts att i princip omfatta hyresgästens hela förlust i anledning av att hyresförhållandet upphör. Undantag har gjorts endast beträffande vissa kostnader som hyresgästen nedlagt i den förhyrda lokalen. I fråga om dessa kostnader har ersättningsskyldigheten ansetts böra begränsas till sådana ändringar som ökat lägenhetens värde på hyresmarknaden och till vilka hyresvärden lämnat sitt samtycke eller som hyresgästen ansett hyresavtalet berättiga honom att utföra. Hyresvärdens ersättningsskyldighet omfattar vidare flyttningskostnader och sådan värdeminskning beträffande hyres-

gästens egendom som beror på hyresförhållandets upplösning samt sådan skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet. Uppräkningen avses vara uttömmande. Ersättningen skall fastställas enligt samma grunder som ersättning för s. k. rörelseskada med anledning av expropriation.

Som redan framgått delar jag de sakkunnigas uppfattning att näringsdrivande hyresgäst kan beredas ett tillfredsställande skydd endast om hyresvärden i princip är skyldig att utge ersättning för all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Samtidigt som en sådan ersättningspåföljd skyddar hyresgästen mot ekonomisk förlust kommer den att ha en betydande preventiv verkan mot obefogade uppsägningar. Jag kan sålunda i allt väsentligt ansluta mig till de sakkunnigas förslag i denna del. Den avsedda omfattningen av ersättningsskyldigheten bör komma till klart uttryck i lagtexten. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

Vad härefter gäller det av de sakkunniga föreslagna undantaget från principen om full ersättningsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran är det uppenbart att hyresgäst som utan hyresvärdens samtycke eller i strid med hyresavtalets bestämmelser låtit ändra den förhyrda lokalen för att göra denna mera tjänlig för sitt ändamål inte kan få ersättning för det värde som han genom avflyttningen går miste om. Har hyresvärden samtyckt till åtgärderna eller kan dessa antas ha skett med hyresvärdens goda minne, är det däremot inte sakligt motiverat att fränkänna hyresgästen all rätt till ersättning. Detsamma är förhållandet om hyresvärden inte samtyckt till ändringarna men hyresgästen vid hyresavtalets ingående haft befogad anledning räkna med att han skulle ha rätt att utföra sådana ändringar. I enlighet med de sakkunnigas förslag bör dock hyresvärdens ersättningsskyldighet vid obefogad förlängningsvägran alltid vara begränsad till sådana anordningar som ökat lägenhetens värde på hyresmarknaden och därigenom kan antas komma hyresvärden till godo. En sådan begränsning tas upp i departementsförslaget.

Om rimliga krav på tillförlitlighet i bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk skall kunna upprätthållas, torde det inte kunna undvikas att avgörandena om ersättning ibland kan komma att dra ut på tiden. Även om hyresgästens talan bifalles, kan avflyttningen från lägenheten därför innebära betydande ekonomiska påfrestningar för hyresgästen. Redan vetenskapen om att det kan ta åtskillig tid innan ersättningen blir tillgänglig för hyresgästen kan skapa ett ogynnsamt förhandlingsläge för denne. I syfte att motverka dessa olägenheter föreslår de sakkunniga att hyresgästen skall kunna tillerkännas förskott på den blivande ersättningen. Sådant förskott skall kunna utdömas om hyresvärden medgett ersättningsskyldighet eller domstolen genom lagakraftvunnen dom funnit hyresvärden skyldig att utge ersättning. Rättens avgörande av denna fråga förutsätts kunna ske genom mellandom eller efter särskild fastställelsetalan.

De sakkunnigas förslag är utan tvivel ägnat att stärka hyresgästens ställning och att främja frivilliga uppgörelser mellan parterna. Jag kan därför också i denna del ansluta mig till förslaget.

Under remissgranskningen har några remissinstanser uttalat att det bör övervägas att göra hyresgästens avflyttningsskyldighet beroende av att hyresvärderna ställer säkerhet för den ersättning som hyresgästen kan bli berättigad till. För egen del anser jag att en sådan ordning är svårgenomförbar av det skälet att den skada, för vilken säkerhet skulle ställas, i regel inte kan bedömas förrän hyresgästen avflyttat från lägenheten. En generell skyldighet för hyresvärd att ställa säkerhet skulle uppenbarligen i många fall te sig obillig mot denne. Det kan heller inte anses lämpligt att i det särskilda fallet låta domstol eller annan myndighet avgöra om förutsättning för ställande av säkerhet är för handen, innan hyresgästen väckt ersättningstalan. Har hyresgästen väckt sådan talan föreligger å andra sidan inget behov av särskilda regler, eftersom hyresgästen kan säkerställa sin rätt till ersättning genom begäran om kvarstad eller skingringsförbud i enlighet med rättegångsbalkens bestämmelser. Med hänsyn till vad jag nu har anfört är jag inte beredd att föreslå några regler av nu angivet innehåll.

Kan hyresgästen inte träffa överenskommelse med hyresvärderna om fortsatt förhyrning, är han skyldig att flytta när hyresavtalet upphör att gälla, vare sig hyresvärderna har fog för sin vägran att förlänga hyresförhållandet eller ej. Om förhandlingarna mellan parterna om förlängning dragit ut på tiden, återstår ej sällan endast en kortare tid av hyresperioden. Att behöva flytta med kort varsel är i allmänhet förenat med kända olägenheter för en hyresgäst som driver näring av något slag. Redan ett relativt kort uppskov med avflyttningen kan ofta vara tillräckligt för att undvika ekonomisk förlust, exempelvis då hyresgästen inte förfogar över annan lokal i vilken rörelsen skall fortsättas förrän viss tid efter den avtalade hyrestidens utgång.

För att motverka nu angivna olägenheter föreslår de sakkunniga att hyresgästen skall kunna få anstånd med avflyttningen från lägenheten under viss tid. Förslaget innebär att hyresgäst som påkallat medling är berättigad att kvarsitta i lägenheten till dess sex månader förflutit från den dag då medlingsförfarandet förklarats avslutat, om inte medlingsnämnden av särskilda skäl förordnat att avflyttning skall ske tidigare. Har medling inte påkallats, kan nämnden på begäran av hyresgästen förordna om anstånd med avflyttningen under viss tid, högst sex månader, om det är av synnerlig vikt för hyresgästen att inte behöva flytta vid hyrestidens slut.

Mot de sakkunnigas förslag har ingen erinran gjorts under remissbehandlingen.

Ett system med indirekt besittningsskydd tillgodoser enligt min mening inte på ett tillfredsställande sätt hyresgästens intressen om det inte kompletteras med regler som ger hyresgästen skäligt rådrum med avflyttningen

från lägenheten. Sådana regler är också ägnade att stärka hyresgästens förhållingsposition och främjar därigenom frivilliga uppgörelser mellan parterna. Jag kan därför helt ansluta mig till de bedömningar som ligger till grund för de sakkunnigas förslag. Reglerna bör dock göras något enklare. Jag föreslår att hyresnämnd skall kunna tillåta hyresgäst att sitta kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång under skälig tid, högst ett år.

Personförändring på hyresgästsidan

Inledning

Under beteckningen personförändring på hyresgästsidan kan sammanföras fyra skilda typer av fall när en hyresgäst träder i annans ställe. Ett personskifte kan ske i den formen att hyresgästen överläter sin hyresrätt till annan (substitution). En annan form av personskifte föreligger, om hyresgästen utan att utträda ur rättsförhållandet med hyresvärden åt annan upplåter rätt att begagna lägenheten i dess helhet (total sublokation). I det enskilda fallet kan det ofta vara svårt att avgöra, om den ena eller den andra av dessa former föreligger. Ett fall av personförändring på hyresgästsidan kan vidare sägas föreligga då hyresgästen åt annan upplåter rätt att begagna viss del av lägenheten (partiell sublokation). Slutligen kan ett personskifte på hyresgästsidan genomföras i anslutning till att hyresförhållandet förlängs eller upphör.

Substitution och total sublokation

Gällande rätt. Hyresgästen är enligt gällande rätt i allmänhet inte berättigad att utan medgivande av hyresvärden sätta annan i sitt ställe eller överlåta nyttjandet av lägenheten på annan. I 7 § nuvarande hyreslag föreskrivs sålunda att hyresgäst som vill överlåta lägenheten till annan skall inhämta hyresvärdens samtycke före överlåtelsen. Överlåtelseförbudet avser såväl substitution som total sublokation.

Vägrar hyresvärden utan skäligen anledning att samtycka till en överlåtelse eller lämnar han inte besked inom en vecka från det hyresgästen gjort framställning om medgivande till överlåtelsen, får hyresgästen säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid.

Det finns två undantag från det principiella överlåtelseförbudet. Det första avser det fall att hyresgästen avlider före hyrestidens utgång. Hyresgästens dödsbo är då enligt 8 § hyreslagen berättigad att i sitt ställe sätta annan som hyresvärden skäligen kan ta för god som hyresgäst. Bestämmelsen äger tillämpning på alla slags lägenheter. Är lägenheten helt eller till väsentlig del uthyrd till bostad, har dödsboet också rätt att inom en månad från dödsfallet uppsäga avtalet till upphörande i förtid. Om lägenheten var förhyrd av den avlidne och hans make, tillkommer substitutionsrätten och uppsägningsrätten dödsboet och den efterlevande maken gemensamt. Sätts i hyresgästens ställe någon som hyresvärden ej är skyldig att ta för god är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad till skadestånd (32 § första stycket 3 hyreslagen).

Det andra undantaget från det principiella överlåtelseförbudet finns i 8 a § tredje stycket hyresregleringslagen. Har make genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad eller äktenskapets upplösning tillagts hyresrätten till lägenhet som andra maken eller båda makarna hyrt till bostad för gemensamt bruk och vägrar hyresvärden att låta maken överta lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna om det, om hyresvärdens vägran finnes vara obillig. Den nu angivna substitutionsrätten utgör ett komplement till 2 och 3 §§ lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. I dessa paragrafer regleras makar emellan hur det skall förfaras med den gemensamma bostaden vid hemskillnad eller äktenskapets upplösning. I ort där hyresreglering inte råder är make i nu angivna fall inte berättigad att överta lägenheten under hyrestiden om hyresvärden motsätter sig detta.

Tidigare reformförslag. I prop. 1948: 212 föreslogs en bestämmelse om *rätt för bostadshyresgäst att i samband med lägenhetsbyte sätta annan i sitt ställe*. Den föreslagna bestämmelsen skulle ingå i hyresregleringslagen. Förslaget syftade till att befordra en lämpligare fördelning av bostadsbeståndet och därigenom motverka den stelhet på bostadsmarknaden som blivit en ofrånkomlig följd av bostadsbristen och hyresregleringen. Propositionen vann inte riksdagens bifall. Andra lagutskottet, vars utlåtande (L²U 1948: 33) godkändes av riksdagen, anslöt sig visserligen till förslagets grundtanke att lägenhetsbyten borde underlättas under rådande bostadsbrist men var ändå inte övertygat om lämpligheten av den föreslagna lagstiftningen. Utskottet ansåg att det fanns anledning anta att hyresvärdarna i regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål beträffande lägenhetsbyten. Utskottet fann också att det var svårt att avgöra om vinsten av den föreslagna lagstiftningen stod i rimlig proportion till lagstiftningens obestridliga nackdelar. Det var inte helt ovanligt att en hyresgäst betingade sig ostillåten ersättning i samband med lägenhetsbyte. Sådana olagliga transaktioner skulle enligt utskottets mening säkerligen öka i omfattning, om den föreslagna rätten till lägenhetsbyte genomfördes. Den föreslagna lagstiftningen skulle också orsaka hyresregleringsmyndigheterna betydligt ökat arbete.

I anslutning till förslaget om bytesrätt utsände Sveriges fastighetsägareförbund i juni 1948 till samtliga fastighetsägareföreningar ett meddelande, vari framhölls bl. a. att det låg i fastighetsägarnas eget intresse att lämna sin frivilliga medverkan till att lägenhetsbyten kom till stånd i största möjliga utsträckning.

Hyresregleringskommittén uttalade i sitt år 1952 avgivna betänkande »Behovsprövning på hyresmarknaden» (SOU 1952: 37 s. 97), att det inte kunde anses föreligga ett allmänt behov att införa en lagstiftning om bytesrätt. Flertalet av de skäl som vid frågans behandling under 1948 års riksdag an-

förts mot en sådan anordning syntes också kommittén i allt väsentligt äga giltighet.

Från hyresgästhall har vid olika tillfällen framförts önskemål om *rätt för affärshyresgäst att överlåta lägenheten*. I framställning till Kungl. Maj:t den 5 december 1946 hemställde Hyresgästföreningen i Stockholm om sådan lagändring, att hyresgäst som under minst tre år drivit förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet skulle äga rätt att i sitt ställe sätta annan som hyresvärdens skäligen kunde ta för god som hyresgäst. Substitutionsrätt borde tillkomma hyresgästen, när denne till följd av ålder, sjukdom, ändrade familjeförhållanden eller lojala ekonomiska orsaker måste eller önskade överlåta den rörelse han bedrev i den förhyrda lokalen.

I en motion vid 1947 års riksdag (II: 369) framfördes krav på en sådan ändring av hyresregleringslagen att näringsidkande hyresgäst erhöll garanti för att verksamheten i den förhyrda lokalen kunde fortsätta i samma lokal även vid överlåtelse av verksamheten till ny innehavare. I enlighet med andra lagutskottets utlåtande (L²U 1947: 21) avslogs motionen under hänvisning till att Kungl. Maj:t genom den förut berörda framställningen redan fått sin uppmärksamhet riktad på denna fråga.

Frågan aktualiserades på nytt vid 1948 års riksdag, då i en motion (I: 355) föreslogs sådan ändring i hyresregleringslagen att hyresgäst som under minst fem år drivit affärsverksamhet i förhyrd lägenhet berättigades att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av rörelsen. Motionen avslogs emellertid av riksdagen. Andra lagutskottet (L²U 1948: 33) framhöll att den föreslagna lösningen inte kunde anses tillfredsställande. Utskottet ansåg att förslaget i realiteten innebar att affärshyresgäster fick möjlighet att betinga sig vederlag för själva hyresrätten och därigenom utnyttja den rådande lägenhetsbristen på ett sätt som stod i strid mot hyresregleringens syfte.

I direktiven för hyresregleringskommittén uttalades, att hyreslagens bestämmelse om *dödsbos substitutionsrätt* i fråga om bostadslägenheter kommit att få olämpliga konsekvenser. Det framhölls att bestämmelsen i denna del var tillkommen med tanke på normala förhållanden på hyresmarknaden, då en familj efter ett dödsfall inte hade råd att vidare hyra en dyr bostad. Under rådande förhållanden, då en lägenhet med lätthet kunde hyras ut på nytt när som helst under året, ansågs detta motiv ha bortfallit. I stället hade bestämmelsen lett till att de anhöriga efter en avliden på ett pinsamt sätt bestormades av hyressökande så snart dödsfallet blivit känt. Den medförde också att dödsbo ofta betingade sig otillåten ersättning för överlåtelsen.

Hyresregleringskommittén föreslog i sitt slutbetänkande (SOU 1955: 35 s. 62) en begränsning av möjligheterna att enligt hyresregleringslagen ogiltigförklara uppsägning av den till vilken hyresgästs dödsbo överlätit lägen-

heten. Kommittén framhöll, att hyresrätten till bostadslägenhet inte kunde för dödsboet anses representera något ekonomiskt värde som var förtjänt av skydd. För att tillgodose dödsboets intresse av att snabbt bli befriat från ett obekvämt hyresavtal var det inte nödvändigt att lägenheten överläts. Överlåtelse i detta syfte borde enligt kommitténs mening få ske först om hyresvärden vägrade att befria dödsboet från hyresavtalet. Kommittén ansåg vidare att i vissa fall andra än ekonomiska förhållanden kunde göra det angeläget för dödsbo att få överlåta lägenheten. Det låg sålunda ofta i dödsboets intresse att kunna tillgodose bostadsbehovet för person som tillsammans med den avlidne bott i lägenheten utan att ha del i hyresrätten. Kommittén föreslog att överlåtelseätten skulle begränsas till dessa fall. Kommitténs förslag ledde i denna del inte till någon lagstiftningsåtgärd. Vid prövning av ansökan om ogiltigförklaring av uppsägning i fall där dödsbo överlätit eller avsett att överlåta den avlidnes lägenhet till annan har emellertid i hyresregleringspraxis för bifall till ansökningen i allmänhet krävts att den till vilken överlåtelsen skett varit dödsbodelägare eller stått den avlidne eller dödsbodelägare nära på grund av släktskap eller annat personligt förhållande, t. ex. långvarigt samboende med den avlidne.

Hyreslagskommittén. Med anledning av den kritik som det nuvarande överlåtelseförbudet vid olika tillfällen utsatts för ställer hyreslagskommittén frågan huruvida en principiell överlåtelse rätt skulle vara att föredra framför ett principiellt överlåtelseförbud. Kommittén utvecklar sin mening i denna fråga på följande sätt.

En avflyttande hyresgäst anlägger i allmänhet helt andra synpunkter på valet av ny hyresgäst än hyresvärden. För hyresvärden är det viktigt att en ledig lägenhet besätts med en så skötsam hyresgäst som möjligt. Härigenom främjas i sin tur det allmänna intresset av att en trivsam bostadsmiljö skapas för flertalet hyresgäster. Den avflyttande hyresgästen däremot är i allmänhet föga intresserad av efterträdarens kvalifikationer som hyresgäst. Vid lägenhetsbyte är i regel det väsentliga för hyresgästen att själv erhålla en så passande lägenhet som möjligt. Har hyresgästen inte längre behov av lägenheten, är hans huvudintresse att snarast bli fri från skyldigheten att betala hyran. I motsats till ett principiellt överlåtelseförbud är därför en allmän överlåtelse rätt inte ägnad att befordra tillkomsten av trivsamma bostadsförhållanden. Med en allmän överlåtelse rätt skapas vidare förutsättningar för uppkomsten av ett mellanhandssystem vid uthyrning av lägenheter som inverkar ogynnsamt på prisbildningen på hyresmarknaden. En allmän överlåtelse rätt skulle visserligen i en del fall sannolikt resultera i en omfördelning av lägenheter efter det sociala bostadsbehovets angelägenhetsgrad. Någon säker grund för ett antagande att hyressökande med framträdande bostadsbehov därigenom totalt sett skulle komma i bättre ställning i konkurrensen om lägenheterna finns dock inte. Ätminstone

för den talrika grupp av lägenheter som ägs av socialt ansvarsställande hyresvärdar finns snarare anledning anta att behovssynpunkten skulle bli sämre tillgodosedd genom övergång till en allmän överlåtelse rätt. Kommittén säger sig därför inte vara övertygad om att en långtgående överlåtelse rätt skulle vara att föredra framför ett principiellt överlåtelse förbud.

Liksom hyresgästen sålunda i allmänhet inte bör få överlåta sin hyres rätt utan hyresvärdens medgivande, bör hyresgästen i princip inte heller ha rätt att utan samtycke upplåta lägenheten i dess helhet åt annan.

Som ett undantag från det principiella överlåtelse förbudet tas i kommitténs förslag upp en bestämmelse om rätt för hyresgästs make att överta hyresrätten till lägenhet som genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken.

En avvikelse från det principiella överlåtelse förbudet utan motsvarighet i gällande rätt föreslås av kommittén för det fall att hyresgäst som inte är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna en till bostad förhyrd lägenhet, önskar överlåta hyresrätten till någon som sammanbott med honom. Överlåtelse rätten bör dock begränsas i syfte att hindra missbruk och avse bara fall där någon sedan en längre tid tillbaka sammanbott med hyresgästen. En tid av tre år anser kommittén vara en lämplig gräns. Som villkor för överlåtelsen bör vidare uppställas att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med ändringen. Om hyresvärden vägrar att samtycka till överlåtelsen, bör hyresgästen vara skyldig att före överlåtelsen inhämta domstols tillstånd till åtgärden.

Dödsbos nuvarande substitutions rätt i fråga om bostadslägenhet bör enligt kommitténs mening begränsas så att överlåtelse får ske bara till dödsbodel ägare som vid dödstillfället sammanlevt med hyresgästen eller till annan som sammanbott med honom i minst tre år. Som villkor för överlåtelse rätt uppställs vidare att efterträdaren skäligen kan tas för god som hyresgäst. Vägrar hyresvärden att samtycka till överlåtelsen, bör domstols tillstånd inhämtas före överlåtelsen. Den föreslagna begränsningen av dödsboets substitutions rätt hindrar visserligen inte dödsboet från att utöva sin hyres rätt genom delägare som inte förut bott i lägenheten, men om hyresvärden uppsäger avtalet, bör dödsboets optionsanspråk normalt inte bifallas i sådana fall.

Kommitténs förslag, som främst var avsett för mera normala marknadssituationer, innehåller inga regler om rätt för bostadshyresgäst till lägenhetsbyte. Frågan om en sådan rätt anses huvudsakligen falla inom krislagstiftningens ram. Enligt kommitténs mening visar erfarenheterna från senare tid att det bl. a. på grund av partsorganisationernas verksamhet varit möjligt att på frivillig väg få till stånd lägenhetsbyten i betydande omfattning. Så länge en positiv medverkan i syfte att främja socialt önskvärda lägenhetsbyten är att påräkna från organisationernas sida, bör det behov

att få använda lägenhet som bytesobjekt som kan föreligga i situationer med mera måttlig bostadsbrist kunna tillgodoses utan lagstiftningsåtgärder.

Kommittén behandlar här efter frågan om och i vad mån en hyresgäst som driver näring bör tillerkännas rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta sin hyresrätt till lokalen i fråga. Genom hyresgästens arbete och kapitalinsatser skapas ofta ett ekonomiskt värde som är knutet till den förhyrda lägenheten. Detta värde kan inte alls eller i vart fall inte utan väsentlig olägenhet överlåtas på annat sätt än i förening med rätten till lokalen. Värdet kan ibland vara av ansevär storlek. I den mån ett skäligt hänsynstagande till andra berättigade intressen medger det, bör hyresgästen få en rättsligt tryggad möjlighet att tillgodogöra sig ifrågavarande värde. I valet mellan att förbättra hyresgästens ställning i detta hänseende genom substitutionsregler och att tillgodose hyresgästens intresse genom ersättningsregler finner kommittén det förstnämnda alternativet vara att föredra. Substitutionsrätten bör emellertid i princip inte sträcka sig längre än som påkallas av dess syfte att bereda hyresgästen tillfälle att tillgodogöra sig det värde som är bundet i lägenheten och som är att tillskriva hans verksamhet. En lämplig begränsning uppnås om substitutionsrätten begränsas till fall i vilka det är fråga om överlåtelse till någon som skall överta hyresgästens verksamhet. Substitutionsrätt bör föreligga endast om hyresvärdens vägran att medge överlåtelse är obillig. Som villkor bör vidare i allmänhet gälla, att hyresgästen drivit verksamhet i lägenheten någon längre tid. Fem år har kommittén här funnit vara en lämplig gräns. Det bör dock inte vara uteslutet för en hyresgäst som innehaft lägenheten kortare tid att få överlåta hyresrätten om synnerliga skäl talar för det. Om hyresvärden vägrar samtycke till överlåtelse, bör substitutionen vara beroende av domstols tillstånd.

I fråga om det föreslagna förbudet mot total sublokation framhåller kommittén att det endast avser sådan rättshandling, varigenom hyresgästen åt tredje man upplåter en självständig rätt att bruka lägenheten. En uttrycklig regel bör införas som dispenserar från kravet på hyresvärdens samtycke, när hyresgästens make vid särlevnad eller hyresgästens död begagnar den gemensamma bostaden i avbidan på ett slutligt avgörande av substitutionsfrågan.

Kommittén har övervägt om total sublokation bör få ske utan hyresvärdens samtycke även i andra fall än det nyss nämnda. Det skulle då gälla en rätt för bostadshyresgäst som på grund av sjukdom, förflyttning i tjänsten eller annan oförutsedd händelse tillfälligt inte har behov av lägenheten att med rättens tillstånd upplåta lägenheten till annan, om hyresvärden utan skälig anledning vägrar att ge sitt samtycke. Kommittén finner att en sådan regel skulle få större praktisk betydelse endast i fall när hyresgästen för en längre tid är ur stånd att själv använda lägenheten. En sublokationsrätt i sådana fall förutsätter emellertid för sin praktiska användbarhet att underhyresgästen ej har besittningsskydd i förhållande till huvudhyresgästen.

Från allmän synpunkt kan det inte vara till gagn att främja förfaranden, varigenom lägenheter kommer att dras undan den marknad där man kan få hyra bostad med tryggad besittningsrätt. Med hänsyn härtill har kommittén inte ansett sig böra förorda sublokationsrätt i sådana situationer.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Inte heller de sakkunniga finner anledning föreligga att övergå från det hittills gällande principiella överlåtelseförbudet till en allmän överlåtelse rätt för hyresgästen. De sakkunniga föreslår emellertid i huvudsaklig överensstämmelse med hyreslagskommitténs förslag vidgade möjligheter för hyresgäst att överlåta hyresrätten även mot hyresvärdens vilja. Även det nuvarande principiella förbudet mot total sublokation behålls i de sakkunnigas förslag. Förslaget öppnar dock vissa möjligheter för hyresgästen att i särskilda fall utan hyresvärdens samtycke få upplåta lägenheten i andra hand.

De sakkunniga föreslår att hyresgästs make, som genom bodelning eller skifte i anledning av boskillnad eller hemskillnad eller äktenskapets upplösning tillagts hyresrätten till makarnas gemensamma bostad, skall äga rätt att träda i hyresgästens eller hans dödsbos ställe (58 §).

Även annan med hyresgästen samboende än make föreslås få viss rätt att utan hyresvärdens samtycke överta hyresrätten. I detta fall görs rätten till substitution emellertid beroende av att domstol före överlåtelsen meddelat tillstånd till åtgärden. Sådant tillstånd kan meddelas bara om hyresgästen ej är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna lägenheten och därför önskar överlåta hyresrätten till någon närstående som han varaktigt sammanbor med samt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen (34 § första punkten).

I likhet med hyreslagskommittén anser de sakkunniga att dödsbos nuvarande substitutionsrätt bör inskränkas. När det är fråga om bostadslägenhet har dödsboet ett befogat intresse av att kunna överlåta hyresrätten till dödsbodelägare som bebott lägenheten tillsammans med den avlidne hyresgästen eller till annan hyresgästen närstående, som utan att vara delägare i boet på grund av varaktig anknytning till lägenheten intar väsentligen samma ställning som delägare. Substitutionsrätten görs beroende av att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen (34 § andra punkten). Vägrar hyresvärden samtycke till överlåtelsen, skall hyresgästen enligt förslaget vara skyldig att före överlåtelsen inhämta domstols tillstånd till åtgärden. Tillstånd skall kunna förenas med skäligt villkor (36 §).

Vad härefter angår frågan om lägenhetsbyten anser de sakkunniga att åtgärder måste vidtas för att främja rörligheten på bostadsmarknaden genom att hyresgästerna i större omfattning än nu ges möjlighet att ordna sin bostadsfråga genom byten. I många orter är det till följd av bostadsbristen praktiskt taget omöjligt för den som har en hyreslägenhet att skaffa sig annan bostad utan att lämna lägenheten i byte. Eftersom lägenhetsbyten kan

medverka till att de boende får bostäder som bättre passar deras behov och särskilda förhållanden, är det ett betydande bostadspolitiskt intresse att byten underlättas. Inhämtade upplysningar ger vid handen att hyresvärdarna i regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål att byta lägenhet. Det har emellertid gjorts gällande att lägenhetsbyte i åtskilliga fall inte kunnat komma till stånd på grund av fastighetsägarens vägran. Även om endast ett mindre antal befogade byten hindras genom att hyresvärderna inte vill lämna sitt samtycke, måste enligt de sakkunnigas mening olägenheterna härav anses så väsentliga att viss rätt för bostadshyresgäst att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten i och för lägenhetsbyte bör införas i hyreslagen, om andra åtgärder inte visar sig tillräckliga. De sakkunniga har därför utarbetat förslag till bestämmelser om tvångsbytesrätt för bostadshyresgäst (SOU 1966: 14 s. 357).

Under de sakkunnigas behandling av frågan om rätt till lägenhetsbyten har emellertid Sveriges fastighetsägareförbund, i syfte att undvika en tvångslagstiftning i fråga om byten, förklarat sig berett att i en deklaration till landets fastighetsägare allvarligt uppmana dem att medverka till att befogade byten smidigt kan genomföras. Ett förslag till deklaration har därvid utarbetats (SOU 1966: 14 s. 361). Fastighetsägareförbundet har i anslutning här till förklarat sig komma att uppmärksamt följa utvecklingen efter utsändandet av deklarationen och genom åtgärder i enskilda fall verka för att deklarationen följs.

Under beaktande av fastighetsägareförbundets åtgärd som de sakkunniga finner vara ett uttryck för en uppriktig strävan att på frivillig väg medverka till lösningen av en viktig hyresfråga och då det inte kan uteslutas att en tvångslagstiftning skulle medföra en betydande belastning för medlingsnämnder och domstolar har de sakkunniga slutligen stannat för att föreslå att bestämmelserna om tvångsbytesrätt tills vidare inte införs i hyreslagen. Utvecklingen på bytesområdet bör i stället avvaktas. En lagstiftning i enlighet med de föreslagna bestämmelserna bör genomföras först om det visar sig att frivilliga åtgärder inte är tillräckliga. En av de sakkunniga är på denna punkt skiljaktig och förordar omedelbar lagstiftning om tvångsbytesrätt.

För näringsidkande hyresgäster föreslår de sakkunniga en rätt att överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av verksamheten (35 §). Vägrar hyresvärderna samtycke till lägenhetsöverlåtelsen, är hyresgästen också i detta fall skyldig att före överlåtelsen inhämta rättens tillstånd. Sådant tillstånd får ej utan synnerliga skäl meddelas hyresgäst, som innehaft lägenheten mindre än tre år. Tillstånd skall ej heller meddelas om hyresvärderna har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Häri ligger liksom vid andra fall av överlåtelse mot hyresvärdens vilja ett krav på att efterträdaren skäligen skall kunna godtas som hyresgäst. Hyresvärderna bör i allmänhet inte anses skyldig att finna sig i att en rörelseidkare sätter ett bolag i

sitt ställe annat än om godtagbar säkerhet ställs för hyresgästens förpliktelser. Till skillnad från hyreslagskommittén anser de sakkunniga att någon prövning av överlåtelsens ekonomiska innebörd i syfte att hindra hyresgästen från att tillgodogöra sig hyresrättens marknadsmässiga övervärde inte bör äga rum. Om hyresvärden erbjuder sig att inlösa rörelsen efter det värde som skulle ha gällt vid överlåtelsen, skall hyresvärden anses ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Detsamma föreslås gälla, om hyresgästens rörelse utövas i sådan lägenhet, som närmast är att bedöma som bostadslägenhet, och lägenheten är upplåten under sådana förhållanden som vid införandet av en tvångsbytesrätt för bostadshyresgäst föreslagits utgöra hinder för bytesrätt.

Bostadshyresgäst föreslås under vissa förutsättningar äga rätt att utan hyresvärdens samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand (39 §). Vägrar hyresvärden sitt samtycke och kan förlikning ej träffas inför medlingsnämnden, har hyresgästen liksom vid överlåtelse av hyresrätten att före upplåtelsen inhämta rättens tillstånd till åtgärden. För tillstånd fordras att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Ett sådant skäl anges vara att hyresgästen, exempelvis för att tjänstgöra på annan ort, bevista en kurs eller fullgöra något uppdrag, inte kan begagna lägenheten under hyrestiden och att det skulle medföra ej oväsentliga utgifter för honom att behålla lägenheten utan att kunna använda den. Vidare fordras att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke till upplåtelsen. Den föreslagna underhyresgästens möjligheter att fullgöra vårdnadsplikten anses här främst böra beaktas. Det bör åligga upplåtaren att skaffa tillförlitliga upplysningar här om. Befogad anledning att vägra samtycke bör anses föreligga, när det är fråga om sådan lägenhet, för vilken undantag förordats vid utformningen av en tvångsbytesrätt.

I de sakkunnigas förslag har inte tagits upp någon bestämmelse om rätt för hyresgästs make att utan hyresvärdens samtycke bruka makarnas gemensamma bostad, när hyresgästen avlidit under hyrestiden eller lämnat hemmet. De sakkunniga finner att en sådan rätt måste anses tillkomma hyresgästens make utan särskilt stadgande.

Remissyttrandena. Ingen av de remissinstanser som yttrat sig över de föreslagna substitutions- och sublokationsreglerna har förordat att det nuvarande principiella förbudet mot överlåtelse och upplåtelse utan hyresvärdens samtycke skall frångås.

De i sakkunnigförslaget upptagna bestämmelserna om undantag från överlåtelse- och upplåtelseförbudet har i huvudsak tillstyrkts eller lämnats utan erinran i det övervägande antalet remissyttranden.

Hyresrådet anser det inte motiverat att begränsa rätten att överlåta bostadslägenhet till samboende genom ett krav på att den till vilken överlåtelse sker skall vara en hyresgästen närstående person. Bestämmelsen bör en-

ligt hyresrådets mening utformas så, att överlåtelse skall medges om detta med hänsyn till samboendets varaktighet och övriga omständigheter synes skäligt. Motsvarande synpunkter bör vara avgörande även när det gäller dödsbos rätt att överlåta hyresrätten till den avlidnes lägenhet. Fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet anser att överlåtelse till annan än närstående inte bör tillåtas utan hyresvärdens samtycke.

Lagberedningen betecknar de sakkunnigas förslag till regler i dödsfalls-situationen som ett steg bakåt. Beredningen anser det vara beklagligt om dödsbo berövas den klara rätt att överlåta hyresrätten till godtagbar hyresgäst som nu föreligger. Att även rätt att överlåta lägenhet till dödsbo-delägare skall förutsätta varaktig anknytning till lägenheten anser beredningen väl mycket begärt, exempelvis när barn eller syskon vill tillträda hyresrätten för att därigenom få en bostad. Liknande synpunkter framförs av *Hyresgästernas riksförbund*, som i likhet med lagberedningen i första hand avstyrker den föreslagna begränsningen av dödsbos substitutionsrätt. Förbundet anser vidare att ovillkorlig rätt att överlåta lägenheten bör tillerkännas hyresgästen, om hyresvärden inte senast under medlingsförfarandet uppger sina skäl att vägra samtycke. Något krav på att hyresgäst, som önskar överlåta hyresrätten, skall vara förhindrad att själv begagna lägenheten bör inte uppställas anser förbundet.

I ett par remissyttranden framhålls att det kan föreligga ett legitimt intresse att överlåta hyresrätt även vid andrahandsupplåtelse, om upplåtaren inte längre behöver den förhyrda lägenheten.

Den föreslagna substitutionsrätten för hyresgäster som driver näring har inte mött invändningar i något remissyttrande. *Hyresrådet* och *Hyresgästernas riksförbund* anser i likhet med flera andra remissinstanser att förslaget i denna del tillgodoser ett angeläget behov att förbättra dessa hyresgästers ställning. Förbundet anser att det bör övervägas att anförtro medlingsnämnderna uppgiften att meddela tillstånd till överlåtelse. *Arrendelagsutredningen* ifrågasätter om det inte är riktigare att mera generellt tillerkänna hyresgäst substitutionsrätt beträffande affärslokal vid familjerättsliga fång. *Lagberedningen* påpekar att rätten att överlåta hyresrätt till affärslägenhet är betydelsefull från kreditsynpunkt. Kreditgivaren blir bättre ställd, om han kan påräkna att såväl rörelsen som lägenheten kan överlåtas. Beredningen anser det föreslagna förfarandet tungrott och uttalar sig för en mera vittgående överlåtelse rätt.

Sveriges advokatsamfund delar inte de sakkunnigas uppfattning att en hyresvärd, som uthyrt en lokal till fysisk person bör vara skyldig att som ny hyresgäst godta ett aktiebolag eller en annan juridisk person. Genom en sådan åtgärd kan hyresvärden vållas beaktansvärda olägenheter eftersom den verkliga ägaren ständigt kan växla utan möjlighet för hyresvärden att följa utvecklingen. Advokatsamfundet framhåller att det sätt på vilket hyresgästen sköter sin rörelse kan vara av direkt betydelse för hyresvärden,

exempelvis när en fastighet är uthyrd för hotell- och restaurangrörelse. *KF* anser av liknande skäl att bestämningen »befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåtes» bör ges en mycket vid tolkning när det är fråga om överlåtelse från fysisk person till juridisk person.

De sakkunnigas uppfattning att de föreslagna bestämmelserna om tvångsbytesrätt tills vidare inte bör införas i lagen delas av det övervägande antalet remissinstanser. Flertalet understryker dock vikten av att den fortsatta utvecklingen följs med stor uppmärksamhet och att en lagstiftning genomförs, om det visar sig att frivilliga åtaganden inte förslår. En omedelbar lagstiftning om bytesrätt för bostadshyresgäst förordas av *socialstyrelsen*, *länsstyrelserna i Stockholms och Östergötlands län*, *stadskollegiet i Göteborg*, *Hyresgästernas riksförbund*, *TCO* och *LO* samt *Svenska byggnadsarbetareförbundet*. Också *länsstyrelsen i Malmöhus län* uttalar sig närmast för en tvångsbytesrätt. *Hyresgästernas riksförbund* anser att det kan överlämnas åt medlingsnämnderna att meddela tillstånd till lägenhetsbyte. Förbundet anser att frågan om bytesrätt huvudsakligen är ett bristmarknadsproblem och att det därför kan accepteras att den föreslagna ordningen tillämpas endast i ort, där enligt Kungl. Maj:ts förordnande prövning av företagshyra kan äga rum. *Hyresrådet* vill inte motsätta sig att man väntar med tillämpningen av en lagstadgad bytesrätt i avvaktan på resultatet av de åtgärder som fastighetsägareförbundet förklarat sig berett att vidta. Enligt hyresrådets mening talar praktiska skäl för att en bestämmelse om bytesrätt redan från början införs i lagen men att dess tillämpning görs beroende av Kungl. Maj:ts förordnande. Fastighetsägareförbundets åtgärder kan härigenom tänkas få större effekt och lagstiftningen sättas i kraft utan ytterligare uppskov, om åtgärderna inte leder till avsett resultat. Hyresgästrepresentanterna i hyresrådet anser att tvångsbytesrätten bör genomföras omedelbart.

I fråga om den föreslagna rätten att upplåta en bostadslägenhet i andra hand anser *Sveriges fastighetsägareförbund* att tillstånd till upplåtelse alltid bör avse viss bestämd tid. *Hyresgästernas riksförbund* förordar att medlingsnämnderna utrustas med befogenhet att meddela tillstånd till upplåtelse. I övrigt har de sakkunnigas förslag i denna del godtagits av alla remissinstanser.

Partiell sublokation

Gällande rätt. Enligt nuvarande hyreslag är hyresgästen i princip berättigad att inrymma främmande personer i lägenheten. Denna rätt får dock inte utövas så att det kan uppkomma men för hyresvärden (23 § andra stycket). Om så sker och hyresgästen inte på tillsägelse vidtar rättelse, är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet (32 § första stycket 4). Är hyresgästens förseelse av ringa betydelse, kan hyresrätten ej förklaras förverkad (32 § andra stycket). Om rättelse sker innan hy-

resvärden gjort bruk av sin uppsägningsrätt, äger han inte därefter åberopa förseelsen som grund för hyresgästens skiljande från lägenheten (33 §).

Hyreslagskommittén. Bestämmelsen i 23 § andra stycket hyreslagen tas upp i kommitténs förslag men kompletteras med en regel av innehåll, att i bostadslägenhet inte mer än hälften av rummen, köket därvid räknat som rum, får upplåtas till begagnande av främmande personer utan att hyresvärden samtyckt därtill. Kommittén finner en sådan begränsning påkallad för att hindra att den som förhyrt lägenhet till bostad använder huvuddelen av lägenheten för en omfattande rumsuthyrning. Med den föreslagna begränsningen vinner man också att total sublokation och sådan partiell sublokation som står nära den totala får en mera likartad rättslig behandling än enligt gällande rätt.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga föreslår att bestämmelsen i 23 § andra stycket hyreslagen behålls oförändrad. Gränsdragningen mellan total och partiell sublokation bör enligt de sakkunnigas mening ske med beaktande av hyresgästens förmåga att fullgöra sin vårdnadsplikt. Om hyresgästen upplåter hela lägenheten till annans begagnande, kan det presumeras att hyresgästen inte personligen vårdar lägenheten på samma sätt som om han själv bodde där.

Remissyttrandena. De sakkunnigas förslag har i huvudsak lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

Rätt att överta lägenhet när hyresavtalet skall upphöra

Gällande rätt. Enligt såväl hyresregleringslagen som besittningsskyddslagen kan en personförändring på hyresgästsidan genomföras i anslutning till att hyresavtalet upphör.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet som förhyrts av två eller flera gemensamt upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem och vägrar hyresvärden annan som har del i hyresrätten att överta lägenheten, kan hyresnämnden enligt 8 a § första stycket hyresregleringslagen förordna om övertagande, om hyresvärdens vägran finnes obillig. En motsvarande rätt tillkommer medhyresgäst enligt 2 § första stycket besittningsskyddslagen. Övertaganderätt kan enligt såväl hyresregleringslagen som besittningsskyddslagen i och för sig ifrågakomma även om hyresrätten är förverkad. Då samhyresgäster i allmänhet är solidariskt betalningsansvariga, torde dock i regel ingen av dem kunna berättigas att överta lägenheten, om hyresrätten är förverkad på grund av bristande hyresbetalning.

Make som inte har del i hyresrätten äger enligt 8 a § andra stycket hyresregleringslagen samma rätt att överta lägenheten som tillkommer sam-

hyresgäst, om maken bor i lägenheten. En motsvarande bestämmelse finns i 2 § andra stycket besittningsskyddslagen.

Hyreslagskommittén. Kommittén föreslår att rätten till nytt hyresavtal när två eller flera förhyrt en lägenhet tillsammans i första hand skall tillkomma hyresgästerna gemensamt. Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet utan stöd av ett optionsbrytande faktum, exempelvis för hyreshöjning, och någon av hyresgästerna inte vill göra gällande optionsanspråk, skall samhyresgäst vara berättigad till nytt hyresavtal, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Detsamma föreslås gälla, om någon av hyresgästerna uppsagt hyresavtalet eller inte kan erhålla nytt hyresavtal därför att han försuttit någon frist som är föreskriven för bevarande av optionsrätten. Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet med stöd av ett optionsbrytande faktum, som är att hänföra endast till någon av hyresgästerna, skall likaledes gälla att samhyresgäst är berättigad till nytt hyresavtal, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas med detta. Sådan rätt skall enligt förslaget dock inte tillkomma samhyresgäst, om hyresrätten är förverkad eller avtalet skall upphöra till följd av sådan underlåtenhet att ställa ny säkerhet för avtalets fullgörande som avses i 31 § i den nuvarande hyreslagen. Kommittén anser att det är förenat med påtagliga olägenheter att över huvud taget anknyta en optionsrätt till situationer i vilka hyresrätten är förverkad. En optionsrätt måste om den inte i praktiken skall bli tämligen värdelös kombineras med en rätt att, utan hinder av hyresrättens förverkande, sitta kvar i lägenheten, till dess optionsanspråket prövats. Längre dröjsmål med verkställighet av förverkandepåföljd är ägnat att försvaga förverkandereglerens effektivitet och därmed att försämra hyresvärdens viktigaste medel att förmå hyresgäst att fullgöra sina skyldigheter. För bifall till samhyresgästs optionsanspråk måste fordras att hyresgästen är utan skuld till att hyresrätten förverkats och att han skäligen kan godtas som hyresgäst. Det beteende som föranleder förverkandet är emellertid så gott som alltid att tillskriva samtliga hyresgäster, eftersom samhyresgäster nästan undantagslöst svarar solidariskt för hyrans erläggande och normalt även för andra förpliktelser enligt hyresavtalet. En möjlighet för samhyresgäst att i förverkandesituationer göra optionsanspråk gällande kan därför bara i enstaka undantagsfall leda till att samhyresgäst får behålla lägenheten.

Enligt förslaget skall bostadshyresgästs make ha samma rätt till nytt hyresavtal som föreslagits för samhyresgäst, även när maken inte har del i hyresrätten. Övertaganderätten föreslås dock begränsad till fall när maken har sin bostad i lägenheten. Makens existens kan då antas vara känd för hyresvärden. Den föreslagna bestämmelsen syftar till att motverka att makens rätt att träda i andra makens ställe när hyresrätten till makarnas gemensamma bostad genom bodelning tillagts honom går om intet genom att hyresförhållandet bringas att upphöra innan bodelning hunnit ske. Hyres-

gästens make har i optionshänseende jämställts med samhyresgäst. Härav följer bl. a. att maken ej är berättigad till nytt hyresavtal, om hyresrätten är förverkad eller avtalet skall upphöra till följd av underlåtenhet att ställa ny säkerhet. Även i procedurhänseende har maken jämställts med hyresgäst.

Hyreslagstiftningssakkunniga. I likhet med hyreslagskommittén anser de sakkunniga att det är förenat med påtagliga olägenheter att anknyta en optionsrätt för samhyresgäst till situationer i vilka hyresrätten är förverkad. De sakkunniga finner därför inte skäl att frångå den av kommittén föreslagna begränsningen av samhyresgästs optionsrätt i vidare mån än som följer av de sakkunnigas förslag att sådan underlåtenhet att ställa säkerhet som avses i 31 § nuvarande hyreslag inte skall utgöra något absolut hinder mot förlängning av hyresförhållandet.

Även de sakkunniga föreslår att hyresgästs make skall kunna berättigas att överta bostadslägenhet som förhyrts av andra maken. Övertaganderätten har i likhet med vad som skett i kommitténs förslag begränsats till fall när hyresgästens make har sin bostad i lägenheten. Att maken till följd av söndring i äktenskapet eller av annat skäl tillfälligt bott på annat håll eller att makarna ännu inte hunnit att flytta in i lägenheten, skall inte anses utgöra hinder för maken att överta en lägenhet som är avsedd som gemensam bostad. Sådan rätt anses vidare böra föreligga endast när hyresgästen uppsagt hyresavtalet eller — vid uppsägning från hyresvärdens sida — hyresgästen inte påkallat förlängning av hyresförhållandet eller inte är berättigad till förlängning.

Enligt de sakkunnigas förslag kan make som inte har del i hyresrätten berättigas att inträda såsom hyresgäst också när hyresrätten är förverkad. Huruvida hyresavtalet uppsagts att upphöra i förtid eller först vid hyrestidens utgång är därvid utan betydelse. Har maken berättigats att inträda som hyresgäst för återstoden av hyresperioden, blir makens rätt att få hyresförhållandet förlängt vid hyrestidens utgång därefter att bedöma enligt de regler som föreslagits gälla för hyresgäst.

För att hyresgästens make skall få överta lägenheten fordras att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med den ändring som detta innebär. Har hyresgästens make del i de omständigheter som föranlett förverkande, bör hyresvärden som regel inte anses skyldig att godta maken som hyresgäst. Dessamma bör gälla, om hyresgästen skulle kvarstanna i lägenheten efter det den överförts på hans make. Är hyresrätten förverkad på grund av bristande hyresbetalning, bör dock makens förmåga att i fortsättningen betala hyran vara avgörande för hans rätt att överta lägenheten. Hyresvärden bör i sådant fall anses skyldig att godta maken såsom hyresgäst endast om maken förbinder sig att betala ogulden hyra för tid, varunder maken nyttjat lägenheten. Makens villighet att gottgöra försummelse som föranlett förverkande, t. ex. att återställa en vanvårdad lägenhet i godtagbart skick, bör tillmätas

särskild betydelse vid prövning av makens anspråk att få överta lägenheten.

Bestämmelserna om makes övertaganderätt föreslås inte vara tillämpliga, när makar förhyrt lägenhet gemensamt och båda sålunda står för hyreskontraktet. Är hyresrätten till sådan lägenhet förverkad, kommer någon övertaganderätt inte i fråga.

Remissyttrandena. De sakkunnigas förslag att make som har del i hyresrätten inte skall ha rätt att överta lägenheten, om hyresrätten är förverkad, kritiserar av *hovrätten för Nedre Norrland*, *Stockholms rådhusrätt*, *bostadsstyrelsen*, *lagberedningen*, *länsstyrelsen i Gävleborgs län* och *bostadsrättskommittén*. Dessa remissinstanser anser det omotiverat att göra skillnad mellan det fallet att make skrivit på hyreskontraktet och det fall att så ej skett. Det framhålls i ett remissyttrande att bestämmelserna om rätt för make som inte är medhyresgäst att överta lägenhet i sådant fall kommer att mista åtskilligt av sitt värde, eftersom hyresvärderna kan tillse att båda makarna uppträder som hyresgäster enligt hyreskontraktet. Vidare anförts att hyresvärdens berättigade intressen kan tillgodoses genom kravet att hyresvärderna skäligen skall kunna åtnöjas med förändringen. *Lagberedningen* anser att också annan medhyresgäst än make bör kunna få rätt till förlängning av hyresförhållandet även om hyresrätten är förverkad, när han själv kan godtas som hyresgäst och hyresvärdens intressen i övrigt tillgodoses.

Departementschefen

Den nuvarande hyreslagen utgår från den grundsatsen att det i allmänhet inte bör tillkomma hyresgästen att utan hyresvärdens medgivande överlåta hyresrätten eller att åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet. Det har emellertid inte ansetts böra stå hyresvärderna fritt att utan vidare förbjuda en överlåtelse eller upplåtelse till en person mot vilken det inte finns något att anmärka från hyresvärdens sida. Saknar hyresvärderna fog för sin vägran, är hyresgästen därför inte längre bunden av hyresavtalet utan kan säga upp detta och ställa lägenheten till hyresvärdens förfogande. Endast vid hyresgästens död har en rätt till överlåtelse ansetts böra föreligga.

Det nuvarande överlåtelseförbudet har inte minst under trycket av senare tids bostadsbrist utsatts för åtskillig kritik. De önskemål om en uppmjukning av förbudet som i samband därmed framförts har föranlett hyreslagskommittén att överväga huruvida inte en principiell överlåtelse rätt skulle vara att föredra framför ett principiellt överlåtelseförbud. Av olika skäl har emellertid kommittén ansett en sådan ordning inte böra komma i fråga. Kommittén har särskilt beaktat att en sådan rätt i motsats till ett principiellt överlåtelseförbud inte är ägnad att främja tillkomsten av en trivsamt bostadsmiljö för det stora flertalet hyresgäster och att den skapar förutsättningar

för uppkomsten av ett mellanhandssystem vid uthyrning av lägenheter med risk för en ogynnsam inverkan på prisbildningen på hyresmarknaden. Den-
na uppfattning delas av de sakkunniga som i likhet med kommittén anser
att man i stället bör införa en möjlighet att i vissa särskilt beaktansvärda
situationer överföra hyresrätten från hyresgästen till annan person även om
hyresvärden motsätter sig förändringen.

De sakkunnigas förslag innebär att hyresrätt till bostadslägenhet även utan
medgivande från hyresvärden skall kunna överlätas, dels — utan särskild
prövning — när hyresgästens make genom bodelning eller motsvarande
tillagts hyresrätten till makarnas gemensamma bostad, dels — efter pröv-
ning — när hyresgäst som inte är i tillfälle att begagna lägenheten önskar
överföra hyresrätten till någon närstående som han varaktigt sammanbor
med eller när dödsbo i sitt ställe vill sätta dödsbodelägare eller annan hy-
resgästen närstående med varaktig anknytning till lägenheten. Beträffande
dödsbo innebär förslaget viss begränsning av den nuvarande överlåtelse-
rätten. Förslaget öppnar vidare möjlighet för bostadshyresgäst att efter före-
gående prövning upplåta hela lägenheten i andra hand, om hyresvärden
utan befogad anledning vägrar att samtycka till upplåtelsen. För närings-
drivande hyresgäst innebär förslaget att denne vid vägrat samtycke till
överlåtelse kan berättigas att i sitt ställe sätta annan som skall överta den
i lägenheten bedrivna rörelsen, om hyresvärden utan bärande skäl motsät-
ter sig överlåtelsen.

Både hyreslagskommittén och de sakkunniga har utförligt uppehållit sig
vid en ytterligare typsituation för vilken undantag från hyreslagens överlå-
telseförbud ofta påyrkats. Jag syftar på frågan om rätt att överlåta hyres-
rätten till bostadslägenhet i samband med lägenhetsbyte. En tvångsbytesrätt
har redan förut varit föremål för ingående överväganden från statsmak-
ternas sida. I proposition till 1948 års riksdag föreslogs att en regel om
rätt till byte skulle införas i hyresregleringslagen. Riksdagen anslöt sig
till förslagets grundtanke att lägenhetsbyten borde underlättas under rådande
bostadsbrist men ansåg likväl av olika skäl att den föreslagna lagstift-
ningen inte borde genomföras. Vid sitt ställningstagande utgick riksdagen
från att hyresvärdarna i regel inte utan bärande skäl hindrat önskvärda
lägenhetsbyten. Skulle det emellertid visa sig att samtycke i mera nämnvärd
omfattning vägras utan godtagbara skäl, fick bytesfrågan tas upp till för-
nyat övervägande.

Hyreslagskommittén anser att lagregler för främjande av lägenhetsbyten
mera är att hänföra till lagstiftning med en krisartad hyresmarknad som
riktpunkt än till en allmän hyreslag som i första hand måste ta sikte på
någorlunda normala marknadsförhållanden. I en balanserad marknad kan
hyresgästens behov att få använda lägenheten som bytesobjekt enligt kom-
mitténs mening i huvudsak tillgodoses utan lagstiftningsåtgärder. Inte heller
de sakkunnigas lagförslag innehåller några regler om rätt för bostadshyres-

gäst till lägenhetsbyte. De sakkunniga anser dock att åtgärder behövs för att underlätta för hyresgästerna att genom lägenhetsbyten ordna sin bostadsfråga. Ett utkast med bestämmelser om lagstadgad bytesrätt har därför utarbetats. Sedan fastighetsägareförbundet förklarat sig berett att medverka till att befogade byten smidigt kan genomföras, bl. a. genom utsändandet av en deklaration med uppmaning härom till landets fastighetsägare, har de sakkunniga föreslagit att bestämmelserna om lagstadgad bytesrätt tills vidare inte skall föras in i hyreslagen. En av de sakkunniga är dock av skiljaktig mening och förordar att reglerna om bytesrätt redan från början införs i den nya lagen.

De sakkunnigas förslag till reglering av frågan om hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten eller att upplåta lägenheten i andra hand har vunnit stor anslutning under remissgranskningen. Frågan om lagstadgad bytesrätt för bostadshyresgäst har dock varit föremål för delade meningar. Många remissinstanser har förordat att bestämmelser om lägenhetsbyte redan nu införs i hyreslagen. Hyresgästernas riksförbund, som anser att frågan om bytesrätt huvudsakligen är ett bristmarknadsproblem, har föreslagit att en lagstadgad bytesrätt skall tillerkännas bostadshyresgäst i bristort. Den föreslagna begränsningen av dödsbos nuvarande substitutionsrätt har kritiserats i ett par remissyttranden.

Enligt min mening ger hyreslagskommitténs och de sakkunnigas överväganden samt remissutfallet starkt stöd åt uppfattningen att hyreslagens bestämmelser om överlåtelse av hyresrätt och om upplåtelse i andra hand av hel lägenhet även i fortsättningen bör grundas på principen att personskifte på hyresgästsidan inte får ske utan hyresvärdens samtycke. Som kommittén utvecklat gynnas härigenom uppkomsten av en trivsam bostadsmiljö för det stora flertalet hyresgäster. Det kan inte utan vidare antas att en utsträckt rätt för den enskilde hyresgästen att få disponera över lägenheten även sedan han själv inte behöver den skulle vara till gagn för hyresgäster i allmänhet och för en smidigt fungerande bostadsmarknad. Jag biträder därför uppfattningen att det principiella överlåtelseförbudet bör vara en grundsats även i den nya hyreslagen.

I vissa särskilda situationer är det emellertid otillfredsställande att en överlåtelse, för vilken föreligger beaktansvärda skäl och som kan äga rum utan olägenheter för hyresvärden, inte kan komma till stånd utan dennes samtycke. Framför allt gäller detta när någon hyr en lägenhet som gemensam bostad för sig och sin make och sammanlevnaden upphör eller när två eller flera personer varaktigt sammanbor i en lägenhet som någon av dem hyr men inte längre är i tillfälle att begagna. I dessa situationer är det närmast sociala synpunkter som kräver att möjligheter tillskapas att överföra hyresrätten från hyresgästen till annan person även om hyresvärden motsätter sig överlåtelsen.

Från hyresgästens synpunkt än mer otillfredsställande är det enligt min

mening att nuvarande rättsregler överlämnar åt hyresvärden att helt efter eget gottfinnande avgöra om en hyresgäst som på grund av sjukdom, arbete på annan ort eller liknande oförutsedd händelse tillfälligt inte har behov av sin bostad skall få upplåta lägenheten till någon utomstående under den tid hyresgästen själv inte kan dra nytta av lägenheten.

Näringsdrivande hyresgäster skapar ofta genom sitt arbete och sina kapitalinsatser ett ekonomiskt värde som de vid en överlåtelse av rörelsen inte kan tillgodogöra sig utan att samtidigt överlåta den lägenhet där rörelsen drivs. Att hyresvärden under sådana förhållanden äger en obegränsad rätt att vägra samtycke till en överlåtelse av lägenheten kan inte heller anses vara en tillfredsställande ordning.

De sakkunnigas förslag tillgodoser enligt min mening ett angeläget behov av en uppmjukning i nu angivna hänseenden av det nuvarande överlåtelseförbudet utan att hyresvärdens berättigade intressen åsidosätts. Jag kan sålunda i allt väsentligt ansluta mig till de sakkunnigas bedömningar i denna del.

I likhet med de sakkunniga anser jag det motiverat att begränsa dödsbos nuvarande substitutionsrätt till att gälla endast bostadslägenhet som dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående önskar överta. Behövs lägenheten inte för någon som tillhör denna personkrets, är det naturligare att dispositionsrätten till lägenheten återgår till hyresvärden än att dödsboet utser efterträdare. En sådan reglering torde också i stort sett stämma överens med hyresrådets praxis.

Jag återkommer senare till den närmare utformningen av bestämmelserna.

Frågan om en lagstadgad bytesrätt har hitintills i allmänhet uppfattats som ett bristmarknadsproblem. De tidigare förslag som framlagts har också gått ut på att regler om sådan bytesrätt skulle införas i hyresregleringslagen. Även hyreslagskommittén och de sakkunniga anser att det är förhållandena på bristmarknaden som skulle kunna motivera en lagstadgad bytesrätt. När normala förhållanden råder på bostadsmarknaden och hyresgästen har goda möjligheter att själv eller med bistånd av bostadsförmedlingen utan lägenhetsbyte skaffa sig annan lägenhet kan det ifrågasättas om en tvångsbytesrätt är behövlig. I ett sådant läge synes en uppsägningsrätt för hyresgästen vara tillräcklig för att tillgodose dennes berättigade intressen. Också den närmast berörda intresseorganisationen, Hyresgästernas riksförbund, betraktar frågan som ett bristmarknadsproblem. Under sådana förhållanden bör enligt min mening inte någon allmän regel om tvångsbytesrätt införas i hyreslagen.

I marknadslägen med mera påtaglig bostadsbrist ställer sig saken däremot annorlunda. Olägenheterna av att önskvärda bytesbehov emellanåt inte kan tillgodoses på grund av att hyresvärden utan rimlig anledning vägrar att

lämna sitt samtycke till en lägenhetsöverlåtelse är betydande. Som de sakkunniga anfört är därför åtgärder till underlättande av lägenhetsbyten påkallade. Enligt min mening går de sakkunnigas förslag dock inte tillräckligt långt. Lagstiftningsåtgärder bör vidtas redan nu. Bestämmelserna bör emellertid i enlighet med vad jag förut anfört inriktas på en hyresmarknad med mera påtaglig bostadsbrist. Jag återkommer därför till frågan i avsnittet om särskilda regler för denna hyresmarknad.

Avgörande för hyresgästens rätt att upplåta del av lägenheten till annan är enligt nuvarande hyreslag huruvida upplåtelsen kan medföra men för hyresvärden. En bostadshyresgäst är sålunda berättigad att utan hyresvärdens samtycke bedriva rumsuthyrning i den omfattning detta kan ske utan att olägenhet uppstår för hyresvärden.

Hyreslagskommittén har föreslagit att bostadshyresgästens rätt till partiell sublokation begränsas till att avse hälften av lägenhetens rum, varvid kök räknas som rum. Som grund härför har åberopats att rumsuthyrning i stor skala i allmänhet kan antas medföra olägenhet för hyresvärden, t. ex. större slitage än han vid bestämmandet av hyrans storlek haft anledning att räkna med eller ökade störningar för andra hyresgäster i fastigheten. De sakkunniga har föreslagit att hyresgästen skall behållas vid sin nuvarande rätt till partiell sublokation.

För egen del anser jag att en kvantitativ begränsning av hyresgästens rätt att utan hyresvärdens medgivande hyra ut rum varken är lämplig eller behövlig. Att hyresgästen bedriver en relativt omfattande rumsuthyrning behöver inte medföra att lägenheten utsätts för större slitage än som förutsatts vid avtalets ingående. Om lägenheten tidigare bebotts av ett flertal personer, t. ex. barn till hyresgästen vilka efter hand flyttat från lägenheten, behöver en rumsuthyrning som omfattar mer än hälften av lägenhetens rum inte ens innebära att antalet boende i lägenheten ökat. Kan rumsuthyrningen med hänsyn till sin omfattning medföra verklig olägenhet för hyresvärden, har hyresgästen redan enligt nuvarande regler överskridit gränserna för sin nyttjanderätt. På grund av vad nu anförts anser jag i likhet med de sakkunniga att gällande rätts reglering av frågan om hyresgästens rätt till partiell sublokation bör bibehållas.

Om två eller flera förhyrt en lägenhet gemensamt och hyresavtalet skall upphöra på grund av omständighet som är att hänföra bara till någon av dem, tillerkänns enligt såväl hyresregleringslagen som besittningsskyddslagen annan som har del i hyresrätten rätt att under vissa förutsättningar överta lägenheten. I fråga om bostadslägenheter har samma rätt tillerkänts hyresgästs make även om maken inte har del i hyresrätten. Inte i något av nu angivna fall är det fråga om en förlängning av hyresförhållandet i egentlig mening utan om ett tvångsvis genomfört överförande av hyresrätten på annan person. En sådan personförändring kan ske vare sig hyresrätten är

förverkad eller ej och vare sig hyresavtalet uppsagts att upphöra i förtid eller vid hyrestidens utgång.

Frågan om rätt för make som har del i hyresrätten och för annan medhyresgäst att överta lägenheten i samband med hyresavtalets upphörande har i både hyreslagskommitténs och de sakkunnigas förslag fått en reglering som avviker från den nuvarande framför allt därigenom att övertaganderätt inte skall föreligga om hyresrätten är förverkad.

Bakom förslagen ligger den uppfattningen att en möjlighet för medhyresgäst att göra optionsanspråk gällande i förverkandesituationer försvagar förverkandereglerernas effektivitet till förfång för hyresvärden, i allmänhet utan någon häremot svarande nytta för medhyresgästen. Eftersom samhyresgäster normalt svarar solidariskt för hyresavtalets förpliktelser är det förverkande beteendet i allmänhet att tillskriva alla hyresgästerna. En optionsrätt skulle därför inte mer än i enstaka undantagsfall leda till att medhyresgäst får överta lägenheten men skulle öppna möjlighet för hyresgäst att fördröja verkställigheten av en förverkandepåföljd. Jag kan därför i princip ansluta mig till kommitténs och de sakkunnigas uppfattning att medhyresgäst inte bör ha rätt att överta hyresrätten i förverkandesituationer. Denna ståndpunkt utesluter emellertid inte enligt min mening att visst undantag görs för det fall att makar gemensamt hyr en bostadslägenhet. Till denna fråga skall jag återkomma i det följande.

Kommitténs förslag innebär att inte heller sådan make som är utan del i hyresrätten är berättigad att överta lägenheten, om hyresrätten är förverkad. De sakkunnigas förslag däremot stämmer i denna del överens med gällande rätt.

Vid remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har flera remissinstanser ansett det otillfredsställande att makes möjlighet att överta bostadslägenhet är olika allteftersom maken har del i hyresrätten eller ej. Även make som formellt är medhyresgäst anses böra kunna få rätt att överta lägenheten även om hyresrätten är förverkad.

När makar förhyr en lägenhet till bostad, är det ofta en tillfällighet om båda makarna eller bara en av dem skriver under hyreskontraktet. Vilketdera som sker är emellertid inte utan betydelse. I det förra fallet skall en uppsägning av hyresavtalet normalt verkställas hos båda makarna. Har uppsägning skett med åberopande av att hyresrätten är förverkad, är sålunda båda makarna i tillfälle att vidta rättelse, när hyresrätten därigenom kan återvinnas. I det senare fallet kan det däremot inträffa att hyresgästens make får reda på uppsägningen så sent att möjligheten att återvinna hyresrätten gått förlorad. Ett fullt betryggande skydd mot risken att maken tvingas lämna lägenheten kan åstadkommas endast om maken, i likhet med vad som skett i hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen, bereds tillfälle att överta lägenheten trots att hyresrätten är förverkad. Jag ansluter mig därför till de sakkunnigas uppfattning att make som inte har

del i hyresrätten bör få rätt att inträda som hyresgäst även i förverkandesituationer. Som jag redan antytt anser jag emellertid att även make som formellt är medhyresgäst bör ges viss rätt att överta lägenheten i förverkandesituationer. Det kan enligt min mening inte anses tillfredsställande att make som är helt utan skuld till det beteende som lett till förverkande inte under några förhållanden skulle kunna berättigas att överta lägenheten, när även maken skrivit under hyreskontraktet. Från social synpunkt är det också motiverat att ta större hänsyn till make som medhyresgäst än till annan sådan hyresgäst. I det fallet att hyresrätten är förverkad till följd av dröjsmål med erläggande av hyra kan emellertid någon rätt att göra optionsanspråk gällande inte anses motiverad, eftersom makens anspråk i det fallet praktiskt taget alltid skulle komma att ogillas med hänsyn till makarnas solidariska betalningsansvar. En optionsrätt för make, som är medhyresgäst och som alltså haft hyresgästens vanliga möjligheter att återvinna hyresrätten, skulle i sådana fall kunna missbrukas till allvarlig olägenhet för fastighetsägaren. I andra förverkandefall däremot bör optionsanspråk från någon av makarna kunna bifallas, om avtalet skall upphöra på grund av omständighet som kan läggas endast den andre maken till last och hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen.

Departementsförslaget har utformats i enlighet med vad jag nu har anfört.

Förfarandet i hyrestvister

Inledning. I allmänhet faller hyrestvister under allmän domstols kompetens. Tvist angående hyresgästs skyldighet att avflytta från den förhyrda lägenheten kan i vissa fall prövas även av överexekutor. I orter där hyresregleringslagen äger tillämpning handläggs tvister angående besittningsskydd och därmed sammanhängande frågor av lokala hyresnämnder och av hyresrådet. Tvister enligt besittningsskyddslagen prövas däremot av allmän domstol, i förekommande fall efter särskild handläggning inför medlingsnämnd.

Tvist i anledning av hyresförhållande skall enligt 10 kap. 10 § rättegångsbalken tas upp av rätten i den ort där fastigheten är belägen. Talan skall väckas genom ansökan om stämning. Sedan stämning utfärdats på svaranden, skall förberedelse äga rum i målet. Vid denna skall målet beredas på sådant sätt att det vid huvudförhandlingen kan slutföras i ett sammanhang. Sedan förberedelsen avslutats skall målet företas till huvudförhandling. Vid förberedelse och huvudförhandling som hålls i omedelbart samband med förberedelsen är rätten domför med endast en lagfaren domare. Vid annan huvudförhandling deltar lagfaren domare och nämnd i häradsrätt samt tre eller högst fyra lagfarna domare i rådhusrätt.

Rätten att vädja mot underrättens dom är obegränsad. Efter en inle-

dande skriftväxling i hovrätten utsätts målet i regel till huvudförhandling. Hovrätten äger dock utan huvudförhandling företa mål till avgörande, om vadetalan medgetts eller hovrätten finner uppenbart att vadetalan är ogrundad. Rör målet endast pengar eller sådant som kan skattas i pengar och uppgår värdet av det, varom talan fullföljts, uppenbart inte till 1 500 kronor (motgångsvärdet), kan målet avgöras utan huvudförhandling, om inte båda parterna begär sådan förhandling. Rör målet endast rättstillämpningen, kan det på båda parternas begäran avgöras utan huvudförhandling, om hovrätten finner uppenbart, att sådan ej behövs.

Möjligheterna att få talan mot hovrätts avgörande prövad av högsta domstolen är starkt begränsade genom reglerna om prövningstillstånd. Sådant tillstånd kan meddelas om anledning till ändring i hovrättens domslut föreligger (s. k. ändringsdispens). Överstiger motgångsvärdet inte 1 500 kronor, kan prövningstillstånd meddelas endast, om det är av synnerlig vikt för åstadkommande av enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning att målet prövas (s. k. prejudikatdispens) eller då målets avgörande har synnerlig betydelse utöver målet självt (s. k. intressedispens). Meddelas prövningstillstånd skall huvudförhandling i regel äga rum i målet.

Lagsökning är en summarisk process inom det allmänna domstolsväsendets ram, vilken tillkommit för att möjliggöra en snabb och billig indrivning av penningkrav som grundar sig på skriftligt fordringsbevis. Lagsökning för ogulden hyra är relativt vanligt förekommande. Rätten kan i lagsökningssmål förordna om hyresgästs vräkande. Endast skriftlig bevisning är tillåten. Framställt betalningsanspråk kan inte ogillas i lagsökningssväg. Kan betalningsskyldighet inte åläggas gäldenären, skall målet såsom tvistigt hänskjutas till handläggning i ordinär process. Gäldenär som ålagts betalningsskyldighet har rätt att söka återvinning och därmed erhålla prövning av sin betalningsskyldighet i ordinär väg.

Enligt 192 § utsökningslagen kan överexekutor i summarisk process förordna att hyresgäst skall vräkas, om hyresrätten är förverkad eller bestämd hyrestid gått till ända eller om i annat fall — utan att hyresrätten förverkats — skyldighet inträtt för hyresgästen att avflytta. I det första fallet föreskrivs som villkor att det är uppenbart att hyresrätten är förverkad och i de senare fallen att hyresgästen ej visar sannolika skäl att han ändå äger sitta kvar i lägenheten. Förfarandet är helt skriftligt och endast skriftliga bevis kan förekomma. Bifall till avhysningsyrkandet utgör ej hinder för hyresgästen att efter stämning utföra sin talan vid domstol. Talan mot överexekutors utslag förs genom besvär i hovrätt och högsta domstolen. Även besvärsprocessen är skriftlig.

Ärenden enligt hyresregleringslagen tas upp av hyresnämnden i den ort där fastigheten är belägen. Nämnden utgörs av ordförande och två andra ledamöter. Ordföranden skall vara lagfaren om lämplig sådan person finns

att tillgå. De andra ledamöterna av vilka en representerar fastighetsägarsidan och en hyresgästsidan utses av den kommunala beslutande myndigheten på förslag av intresseorganisationerna. Ordförande och ledamöter i nämnden erhåller arvode av kommunen, som även i övrigt har att bestrida kostnaderna för nämndens verksamhet.

Innan hyresnämnden avgör ett ärende skall parterna som regel beredas tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Talan mot nämndens beslut förs hos hyresrådet.

Hyresrådet består av en lagfaren ordförande jämte sex ledamöter. Ordföranden skall vara erfaren i domarvärv. Av ledamöterna skall två representera fastighetsägarsidan och två hyresgästsidan. Förfarandet inför hyresrådet är i allmänhet skriftligt. Kan ofullständighet i utredningen inte avhjälpas genom hörande av part eller på annat sätt, äger hyresrådet återförvisa målet till hyresnämnden. Genom utfärdande av cirkulär med anvisningar har hyresrådet möjlighet att påverka hyresnämndernas prövning av ärenden enligt hyresregleringslagen.

Enligt 1939 års lag om medling i hyrestvister ges möjlighet att till tvistande hyresparters förfogande ställa en nämnd med uppgift att utgöra ett offentligt förlikningsorgan. Kungl. Maj:t äger på framställning av kommun förordna att inom kommunen skall finnas en sådan nämnd för biläggande av hyrestvister. Medlingsnämnden består av ordförande och två ledamöter jämte suppleanter. Ordföranden och hans suppleant, vilka skall vara lagfarna, förordnas av socialstyrelsen för två år i sänder. Ledamöterna och deras suppleanter företräder partsintressena och väljs av kommunen likaledes för två år. Någon förslagsrätt för intresseorganisationerna på hyresmarknaden föreligger ej. Kostnaderna för medlingsnämndens verksamhet skall bestridas av kommunen.

Varje hyrestvist, som inte dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän, kan hänskjutas till medlingsnämnden. Är tvisten anhängig hos domstol, kan domstolen på begäran av endera parten förordna att tvisten före målets avgörande skall helt eller delvis handläggas av nämnden.

Enligt hyresregleringslagen skall hyresnämnd, där sådan finns, tjänstgöra som medlingsnämnd. Genom den kategorimässiga avvecklingen av hyresregleringen har hyresnämndernas verksamhet som medlingsnämnd fått en betydande omfattning i fråga om lägenheter utanför bostadssektorn.

Hyreslagskommittén. Redan med hänsyn till att hyrestvister i allmänhet faller under allmän domstols kompetens anser hyreslagskommittén att det ligger nära till hands att låta även optionsmålen avgöras av sådan domstol, oavsett om målet rör optionsrättens bestånd eller villkoren i nytt hyresavtal eller bådadera. Önskvärdheten av att i optionsmålen ha tillgång till alla de bevismedel som står till buds i process inför allmän domstol anser kommittén vara ett annat skäl som med styrka talar för att hänvisa dessa mål

till sådan domstols avgörande. Från andra synpunkter förefaller det däremot kommittén tveksamt, om alla slags optionstvister bör gå till allmän domstol. Kommittén erinrar om att den ordinära civilprocessen är ett kostsamt förfarande och att de allmänna domstolarna på många håll är tyngda av en avsevärd arbetsbörda. Att hänvisa optionstvisterna till allmän domstols prövning utan att samtidigt vidta någon åtgärd i begränsande syfte anser kommittén knappast tillrådligt. Om så skedde skulle en för hyresmarknaden besvärande tidsutdräkt med målens avgörande lätt kunna uppstå. Tvister om villkoren i nytt hyresavtal skulle åtminstone under tiden närmast efter hyresregleringens avveckling bli en för domstolarna mycket betungande målgrupp.

Dessa förhållanden har föranlett kommittén att närmare undersöka möjligheten att hänvisa sådana optionsmål som endast rör hyresvillkoren till prövning av lokala specialdomstolar med särskild sakkunskap i hyresmarknadsfrågor och med uppgift att slutligt avgöra dessa mål. Kommittén framhåller att en sådan anordning skulle vara ägnad att befordra rättskipningens snabbhet och minska processkostnaderna. Antalet specialdomstolar skulle emellertid enligt kommitténs mening bli så stort att man inte kunde räkna med att de överallt skulle få en tillräckligt kvalificerad sammansättning för att utan fara för rättssäkerheten kunna fungera som enda instans i sådana mål. Ett system vari bevismaterialet i större eller mindre utsträckning tillhandahålls av domstolens sakkunniga ledamöter får lätt till följd att avgörandena grundas på uppgifter som parterna inte fått tillfälle att bemöta, något som kommittén finner särskilt betänkligt, om domstolens avgörande är utan appell.

Kommittén framhåller vidare, att mål som rör frågan om hyresgästen är berättigad till nytt hyresavtal eller skyldig att flytta inte gärna kan hänvisas till lokala specialdomstolar utan måste prövas av allmän domstol bl. a. av det skälet att behovet av en enhetlig rättstillämpning måste bli särskilt framträdande på ett rättsområde där det inte är möjligt att meddela mera precisa lagregler. I sådana mål kommer tvisten ofta att subsidiärt angå frågan vilka hyresvillkor som skall gälla, om hyresgästen anses berättigad till nytt hyresavtal. Kommittén anser att det skulle innebära för mycken omgång, om ett sådant mål skulle behöva prövas av både allmän och speciell domstol. Det skulle inte heller vara lämpligt att låta tvist om hyresvillkoren avgöras av olika domstolar, allteftersom den var sammankopplad med annan tvistefråga eller förekom fristående.

Kommittén avstår på grund härav från tanken att inrätta specialdomstolar och föreslår i stället allmän domstol som prövningsorgan i optionsmål av alla slag.

I syfte att begränsa tillströmningen av optionsmål till domstolarna och att göra det möjligt för parterna att lösa tvister i mindre kostnadskrävande former än civilprocessens föreslår kommittén att medling regelmässigt

skall äga rum i optionstvister. Kommittén förutsätter att parterna, när uppsägning av hyresavtalet skett, tar kontakt med varandra för att klarlägga tvisteläget och söka träffa uppgörelse i saken. Kan parterna inte nå samförstånd, skall enligt kommitténs förslag hyresvärden meddela hyresgästen att denne har att inom en månad hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, om han inte finner sig i att flytta. Försitter hyresgästen denna frist, har han förlorat sin rätt till nytt hyresavtal. Medlingsnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna.

Vid övervägande av frågan om medlingsnämndernas verksamhetsområden finner kommittén en indelning, som ansluter sig till den judiciella indelningen, vara att föredra. Kommittén föreslår därför att en medlingsnämnd skall finnas i varje stad med rådhusrätt och i varje domsaga, om ej Kungl. Maj:t förordnar om annan indelning. Medlingsnämnden föreslås bestå av ordförande och två ledamöter, förordnade av länsstyrelsen för en tid av tre år i sänder. Till ordförande skall enligt förslaget förordnas lagfaren person, om sådan finns att tillgå. Av ledamöterna skall en representera fastighetsägarintresset och en hyresgästintresset. I ärende rörande lägenhet som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet skall hyresgästintresset representeras av ledamot som driver sådan verksamhet i förhyrd lokal. Vederbörande intresseorganisation föreslås ha förslagsrätt vid utseende av ledamot, varvid i allmänhet den som föreslagits skall utses till ledamot.

Vad angår förfarandet inför nämnden överensstämmer kommitténs förslag i allt väsentligt med 1939 års lag. Nämnden är dock inte skyldig att framlägga medlingsförslag, om det är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Kommittén anser att det bör åligga medlingsnämnden att tjänstgöra som skiljenämnd, om part önskar hänskjuta hyrestvist till nämndens avgörande. Som förutsättning härför föreslås gälla att tvisten enligt laga skiljeavtal skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen och att parterna utsett medlingsnämnden till skiljenämnd.

Kommittén föreslår att kostnaderna för medlingsnämndernas verksamhet skall utgå av statsmedel. Någon skyldighet för part i medlingsärende att utge ersättning för motparts kostnader anser kommittén ej böra stadgas.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Vid övervägandena rörande förfarandets anordnande anser sig de sakkunniga ha anledning utgå från att flertalet hyrestvister blir uppgjorda mellan parterna vid enskilda förhandlingar, ofta under intresseorganisationernas medverkan. Att ett medlingsförfarande verksamt kan bidra till att minska hyresmålens antal anser de sakkunniga uppenbart. För att inga möjligheter till förlikning skall gå förlorade anses medling böra vara obligatorisk i flertalet hyrestvister. Antalet tvister som förs vidare till rättsligt avgörande antas därigenom kunna avsevärt be-

gränsas, i varje fall om medlingsinstitutionen ges erforderliga resurser och en stark ställning. Detta återverkar i sin tur på ställningstagandet till frågan i vilken ordning kvarvarande tvister skall kunna prövas. De sakkunniga har efter ingående överväganden stannat för att som första prövningsinstans i hyrestvister föreslå en specialsammansatt domstol, knuten till den vanliga underrättsorganisationen.

Enligt de sakkunnigas mening bör medlingen vara skild från den fortsatta prövningen. Medlingsorganet bör erhålla stora personella och administrativa resurser. Det måste kunna verka med auktoritet och snabbhet. Ordföranden bör vara särskilt lämpad för de speciella uppgifter det här är fråga om och kunna sätta dessa framför andra göromål. Intresserepresentanterna måste företräda ett rikt mått av sakkunskap och omdöme i hyresfrågor. Medlingsdistrikten bör därför göras ganska stora.

Medlingsnämnden föreslås bestå av ordförande som skall vara eller ha varit innehavare av domarämbete och två intresserepresentanter som ledamöter (2 § i de sakkunnigas förslag till lag om medling i hyrestvister). I ärenden som rör hyresförhållanden utanför bostadssektorn skall den ledamot som avses företräda hyresgästintressena ha erfarenhet av näringsidkande hyresgästers förhållanden. Ordförande och ledamöter jämte suppleanter skall utses av Kungl. Maj:t för fyra år i sänder, ledamöter efter förslag av styrelserna för de organisationer som på riksplanet företräder de berörda partsintressena (2 och 3 §§). I varje län skall finnas en medlingsnämnd, om ej Kungl. Maj:t förordnar om annan indelning (1 §). Sådant förordnande bör meddelas i län med stor folkmängd eller många större tätorter. För Stockholm anses flera medlingsnämnder böra övervägas. Suppleantnämnd bör vid behov kunna arbeta vid sidan av den ordinarie. De sakkunniga anser att medlingsnämnderna bör ha fasta kanslier (5 §).

De sakkunniga föreslår att part skall äga rätt att påkalla medling i varje hyrestvist (81 § i förslaget till hyreslag). Vidare föreslås gälla som huvudregel att domstol skall äga ta upp hyrestvist endast om medling ägt rum i tvisten (82 §). Undantagen från regeln om obligatorisk medling avser främst tvister av mera brådskande karaktär.

Medlingens centrala roll framhävs genom att i förslaget medlingsnämnden direkt åläggs att framlägga medlingsbud i vissa ärenden, vilka till antalet väntas bli dominerande, nämligen tvister angående förlängning av hyresförhållande rörande bostadslägenhet och villkoren härför samt förstagångshyra (12 § andra stycket i förslaget till medlingslag). I övriga hyrestvister skall nämnden framlägga medlingsbud, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Kommer förlikning till stånd inför medlingsnämnden skall förlikningen avfattas skriftligen och underskrivas av parterna (12 § första stycket). Antas framlagt medlingsbud ej vid sammanträdet, skall det avfattas skriftligen

och överlämnas till parterna genast eller inom en vecka (12 § tredje stycket). Parterna skall därefter i allmänhet ha två veckor på sig att överväga förslaget. Underlåter parterna att inom föreskriven tid anmäla till nämnden att medlingsbudet förkastas, skall förlikning anses träffad i enlighet med medlingsbudet. Passivitet från parternas sida föreslås sålunda leda till förlikning.

De sakkunniga understryker vikten av att medlingsnämnden i sin strävan att föra parterna samman kring en praktisk och rimlig lösning av tvistefrågor inte bortser från att parterna skall ha den rätt som lagen avser att ge dem. Framstår det såsom uppenbart att ena parten förfarit olämpligt och trätt den andres rätt för när, bör nämnden framlägga ett medlingsbud som klart är till förmån för den part som inte felat. I annat fall kan förtroendet för medlingsorganisationen rubbas.

De sakkunniga föreslår att nämnden skall äga företa besiktning — själv eller genom ombud — av den lägenhet tvisten rör och föranstalta om annan utredning som bedöms erforderlig i ärendet (11 §).

Part föreslås själv skola vidkännas sina kostnader i medlingsförfarande (17 §). Kostnad för besiktning och för annan utredning som nämnden föranstaltat om anses böra utgå av statsmedel.

I syfte att minska påfrestningarna på domstolsorganisationen och att tillgodose parternas intresse av att snabbt och billigt kunna få en tvist avgjord föreslår de sakkunniga att parterna gemensamt skall kunna påkalla att tvisten med för dem bindande verkan avgörs av medlingsnämnden genom skiljedom. Nämnden har då att pröva tvisten i mera domstolsmässiga former. De sakkunniga framhåller att möjligheten att påkalla skiljedom är av särskild betydelse i ett ersättningssystem såsom det som föreslagits beträffande hyresförhållanden utanför bostadssektorn.

De sakkunniga anser i likhet med hyreslagskommittén att det är olämpligt att låta optionstvist som rör villkoren för förlängning av hyresförhållande avgöras av olika prövningsorgan allteftersom den är sammankopplad med frågan om hyresförhållandets fortsatta bestånd eller förekommer fristående. Att göra en avgränsning av besittningsskydds- och hyressättnings tvister i förhållande till andra hyrestvister finner de sakkunniga likaledes vara förenat med betydande svårigheter. Det ofta föreliggande sambandet mellan olika tvistefrågor och behovet av enhetlighet i rättstillämpningen gör det angeläget att prövningen är densamma i alla slag av hyrestvister. En sådan ordning anser de sakkunniga också naturlig, när besittningsskydds- och hyressättningsbestämmelser tas upp i en permanent hyreslag.

De sakkunniga anser att det från rättssäkerhetssynpunkt är nödvändigt att parterna tillhandahålls en domstolsmässig handläggning av tvister, som inte kunnat biläggas under medlingsförfarandet, med tillgång till alla de bevismedel som den ordinära processen erbjuder.

Vid valet av domstolsform bör beaktas att tvister enskilda emellan sedan gammalt prövats av allmän domstol, varför det ligger närmast till hands att förlägga hyrestvisternas avgörande dit. Också från organisatoriska synpunkter är det förenat med vissa fördelar att låta hyresmålen prövas av allmän domstol. Till förmån för specialdomstol framhålls möjligheterna till partsrepresentation, vilken i hyresnämnderna ansetts vara en tillgång. Vidare åberopas att parterna från hyresnämndsprocessen vant sig vid att vardera parten skall stå sin kostnad och att krav framförts på bibehållande av denna kostnadsregel vid avgörandet av besittningsskydds- och hyressättnings-tvister i första instans. Av principiella skäl är detta lättare att genomföra inom ramen för ett specialförfarande än i en ordinär process. Det kan antas att önskemålet om en relativt snabb process i hyrestvister bäst tillgodoses genom inrättandet av särskilda prövningsorgan för dessa tvister.

De sakkunniga har vid övervägande av dessa synpunkter stannat för att som första instans i hyresmål föreslå en till den allmänna underrättsorganisationen knuten specialsammansatt hyresdomstol, bestående av underrättens ordförande och två ledamöter, av vilka den ene skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästers förhållanden. I mål angående lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, skall dock sistnämnda ledamot ersättas av en med näringsidkande hyresgästers förhållanden väl förtrogen ledamot. Liksom i fråga om medlingsnämnderna föreslås att Kungl. Maj:t för en tid av fyra år i sänder för varje län förordnar lämpligt antal ledamöter att tjänstgöra i hyresdomstolar efter förslag av vederbörande riksorganisation på hyresmarknaden. Hinder anses inte böra föreligga att till ledamot utse den som är ledamot av medlingsnämnd. Den som tagit befattning med tvisten i medlingsnämnden är dock förhindrad att tjänstgöra som ledamot i hyresdomstolen vid tvistens handläggning där.

I fråga om rättegångskostnaderna vid hyresdomstolen föreslås gälla, att vardera parten skall stå sina kostnader i besittningsskydds- och hyressättnings-tvister rörande bostadslägenhet (90 § första stycket förslaget till hyreslag). Har part genom vårdslöshet eller försummelse vållat motparten kostnad, skall dock ersättningsskyldighet kunna åläggas parten enligt bestämmelserna i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Anledningen till den föreslagna avvikelserna från allmänna rättegångskostnadsregler anges vara — förutom att parterna i hyresregleringsprocessen vant sig vid en sådan kostnadsregel — att risken att drabbas av skyldighet att utge ersättning för rättegångskostnader inte bör tillåtas avhålla hyresgäst från att söka rättsskydd hos domstol. Av samma skäl föreslås att kostnad för syn och annan utredning varom hyresdomstolen föranstaltat skall utgå av allmänna medel och stanna på statsverket.

Från rättssäkerhetssynpunkt och av hänsyn till behovet av enhetlig rättstillämpning anser de sakkunniga angeläget att en överprövning av avgöran-

dena i första instans av besittningsskydds- och hyressättningstvister kan komma till stånd. De sakkunniga har därför avvisat en under remissbehandlingen av hyreslagskommitténs förslag väckt tanke på ett eninstanssystem i mål rörande sådana tvister. De har inte heller funnit skäl föreligga att föreslå en gemensam hyresöverdomstol. Alla hyresmål bör enligt de sakkunnigas mening kunna fullföljas till hovrätt.

I syfte att befordra en snabb handläggning av besittningsskyddsmål som endast rör hyresvillkoren och mål angående förstagångshyra föreslår de sakkunniga att hovrätten skall kunna avgöra sådana mål på handlingarna, om inte båda parterna begär att huvudförhandling skall äga rum (88 §). Hyresmål bör vara förtursmål enligt hovrätternas arbetsordning.

Med hänsyn till angelägenheten av att besittningsskydds- och hyressättningsmål samt substitutions- och sublokationsmål bringas till ett snabbt avgörande föreslår de sakkunniga en begränsning av rätten att föra talan mot hovrättens avgörande i sådana mål (89 §). Rätt att fullfölja talan i besittningsskyddsmål föreslås föreligga endast om målet tillika angår fråga huruvida hyresförhållande består, hyresrätt förverkats, uppsägning skett i rätt tid eller till rätt upphörandetidpunkt eller bestämmelserna om besittningsskydd för bostadslägenhet är tillämpliga på visst hyresavtal. I fråga om substitutions- och sublokationsmål föreslås att rätt att fullfölja talan skall föreligga endast om målet tillika angår fråga huruvida hyresförhållandet består eller hyresrätten förverkats. I mål angående förstagångshyra skall enligt förslaget talan inte få fullföljas. Den föreslagna begränsningen av fullföljdsrätten avser inte fråga om rättegångskostnad i hovrätten. De sakkunniga framhåller att en begränsning av den rättsliga prövningen till två instanser inte torde vara ägnad att inge betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt, eftersom parterna före domstolsprövningen haft tillgång till medling.

Remissyttrandena. Förslaget att inrätta en fristående statlig medlingsorganisation vinner anslutning i nästan alla remissyttranden. De sakkunnigas uppfattning att det från rättssäkerhetssynpunkt är nödvändigt att tillhandahålla parterna en domstolsmässig handläggning av de tvister som inte kunnat biläggas under medlingsförfarandet delas i princip av det övervägande antalet remissinstanser. I fråga om valet av domstolsform för prövning av hyrestvister är meningsmotsättningarna däremot mycket stora. Flera remissinstanser befarar att den föreslagna organisationen blir helt otillräcklig för den tillströmning av tvister som kan väntas framför allt under den närmaste tiden efter hyresregleringens upphörande och föreslår för den skull att ett specialförfarande i någon form anordnas för de mest frekventa hyrestvisterna, i varje fall under en övergångstid.

I remissyttrandena understryks allmänt vikten av att den föreslagna medlingsorganisationen ges så stora personella och administrativa resurser

att antalet hyrestvister som förs vidare till rättsligt avgörande kan starkt begränsas. *Statskontoret* anser att indelningen i medlingsdistrikt bör ske med sikte på att varje medlingsnämnd skall få underlag för en någorlunda kontinuerlig verksamhet som ger nämnden önskvärd erfarenhet och finner från denna utgångspunkt en anknytning till länsindelningen lämplig. Samma uppfattning har *socialstyrelsen*, som anser lämpligt att medlingsnämnden håller sammanträden i de större orterna inom länet och att partsrepresentanterna i nämnden väljs lokalt för sådana orter. Liknande synpunkter framförs av *Göteborgs rådhusrätt*. Flertalet remissinstanser anser emellertid att medlingsnämndernas verksamhetsområden bör göras betydligt mindre än de sakkunniga föreslagit. Nämnden anses i annat fall komma att sakna tillräckligt ingående kännedom om de lokala förhållandena på hyresmarknaden. *Hovrätten för Nedre Norrland* förordar i likhet med flera andra remissinstanser en indelning som ansluter sig till den judiciella.

Rekryteringsfrågans betydelse för distriktsindelningen framhålls av bl. a. *hovrätten för Nedre Norrland*, *hyresrådet*, *domstolskommittén* och *Föreningen Sveriges häradshövdingar*. Med länsvis organiserade medlingsnämnder måste uppdragen som ordförande och ledamot bli heltidssysslor, vilket skulle medföra att det blir svårt att rekrytera tillräckligt antal ordförande och ledamöter som uppfyller de höga kvalifikationskrav som uppställts. Att avdela erforderligt antal av de mest kvalificerade domarna för att utesluta de tjänstgöra i medlingsnämnder skulle enligt *domstolskommitténs* mening innebära en olycklig försvagning av rättsvården inom andra områden.

Frågorna om medlingsnämndens funktioner och om medlingsbudets innehåll och betydelse har under remissbehandlingen tilldragit sig stor uppmärksamhet och blivit föremål för delade meningar. Ett flertal remissinstanser anser att medlingsnämnden bör ha enbart medlande funktioner.

Svea hovrätt anser att medlingsnämnden bör bli enbart ett förlikningsorgan och framhåller att det torde bli betydligt svårare för domstolen att förlika parterna, om någon av dem tidigare förkastat ett skriftligen avfattat medlingsförslag. Om parterna ej kan enas bör nämnden endast konstatera detta och hänvisa dem till domstol. *Hovrätten för Nedre Norrland* framhåller att i ett förfarande, där medlingsnämnderna har skyldighet att framlägga medlingsbud, nämnderna för allmänheten torde komma att framstå såsom ett slags första instans och den efterföljande domstolsproceduren som en överprövning av det framlagda medlingsbudet. En liknande uppfattning kommer till uttryck i ett yttrande från *en minoritet inom förvaltningsdomstolskommittén*, som anser den föreslagna kombinationen av medlande och dömande uppgifter knappast innebära någon lyckad lösning. Medlingen förlorar i effektivitet, om den utövas under hänsynstagande till dömande uppgifter, och den dömande verksamheten förlorar i kvalitet, om den influeras av medlande uppgifter. *Näringslivets byggnadsdelegation* anser att det är en riktig princip att rätten att fatta för parterna materiellt bindande beslut

med ett fåtal undantag skall tillkomma domstol och ej medlingsnämnden.

I syfte att stärka medlingsnämndens ställning så att antalet tvister som går till domstolsprövning blir så litet som möjligt föreslår *hyresrådet* (majoriteten) bl. a. att framlagt medlingsbud skall stå fast om ingendera parten inom viss tid klandrar detsamma genom stämning till domstol. Med hänsyn till nämndens kvalificerade sammansättning och regionella erfarenhet befarar *domstolskommittén*, liksom *handelskammaren i Stockholm*, att medlingsbudet kommer att få avgörande betydelse för domstolarnas ståndpunkt i framför allt hyressättningsfrågor. Detta är enligt kommitténs mening inte lyckligt eftersom medlingsbudet enligt förslagets rekommendationer kan komma att innehålla kompromissbetonade hyresvillkor, där den föreslagna hyressättningen ligger ganska långt från den skäligen hyresnivån. Vidare kan befaras att parternas beredskap till eftergifter kan komma att hämmas av farhågor för att förlikningsvis gjorda och i medlingsbudet återspeglade eftergifter kan påverka domstolarna. Det bör därför övervägas om inte medlingsnämndens uppgift bör antingen begränsas till att söka förlika parterna och på deras begäran meddela skiljedom eller också ändras så att det skall åligga nämnden, sedan förlikningsförsöken misslyckats, att avgöra hyrestvisten.

Förslaget att som första instans i hyresmål inrätta särskilda hyresdomstolar tillstyrks eller lämnas utan erinran av *socialstyrelsen*, *länsstyrelserna i Östergötlands och Malmöhus län*, *Hyresgästernas riksförbund*, *handelskammaren i Göteborg*, *LO*, *TCO*, *SABO*, *HSB* och *Svenska riksbyggen*. *Byggnadsstyrelsen* anser att det bör övervägas att begränsa antalet hyresdomstolar till en i varje hovrättsstad med hyresdomstolen som enda instans över medlingsnämnden. *Statskontoret* anser att hyresdomstolarna i likhet med medlingsnämnderna bör verka inom stora distrikt och föreslår att inom varje län inrättas en hyresdomstol, vars avgöranden kan överprövas av en för hela landet gemensam hyresöverdomstol.

Av de remissinstanser som avstyrker förslaget om hyresdomstolar förordar det övervägande antalet att de hyrestvister som inte kunnat biläggas under medlingsförfarande i princip skall handläggas av allmän domstol. Hit hör *Stockholms rådhusrätt*, *Göteborgs rådhusrätt*, *rådhusrätten i Malmö*, *kommerskollegium*, *hyresrådet*, *länsstyrelserna i Uppsala* och *Kronobergs län*, *lagberedningen*, *domstolskommittén*, *arrendelagsutredningen*, *förvaltningsdomstolskommittén*, *Föreningen Sveriges häradshövdingar*, *Föreningen Sveriges stadsdomare*, *Sveriges advokatsamfund*, *Sveriges juristförbund*, *handelskamrarna i Stockholm*, *Gävle*, *Karlstad*, *Örebro* och *Norrköping*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Kooperativa förbundet* samt *Näringslivets byggnadsdelegation*. Flera av dessa remissinstanser befarar emellertid att domstolsorganisationen blir helt otillräcklig för den tillströmning av tvister som kan väntas under den närmaste tiden efter hyresregleringens upphö-

rande och förordar för den skull att för de vanligaste hyrestvisterna särskilda regler skall gälla under en viss övergångstid.

Till de remissinstanser som avstyrker de sakkunnigas förslag hör även *Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Gävleborgs, Jämtlands och Norrbottens län samt bostadsrättskommittén*. Dessa remissinstanser förordar för de mera frekventa hyrestvisternas del ett specialförfarande, anordnat på annat sätt än de sakkunniga föreslagit, i varje fall under en övergångstid. *Stadskollegiet i Stockholm* anser att frågan om det rättsliga förfarandet bör omprövas och sådana former konstrueras att inte ökade kostnader och större tidsutdräkt uppstår än f. n.

Åtskilliga av de remissinstanser som anser att den rättsliga prövningen av hyrestvister bör överlåtats på de allmänna domstolarna framhåller att lagstiftaren hittills varit återhållsam när det gällt att splittra domstolsorganisationen i specialdomstolar. Enligt *domstolskommitténs* mening ligger det ett mycket stort värde i ett sammanhållet allmänt domstolväsen. Även *hyresrådet* konstaterar att en genomgripande princip i vår rättsordning är att specialdomstolar inte bör komma till användning utan alldeles särskilda skäl. Hyresrådet anser i likhet med *Stockholms rådhusrätt* och *arrendelagsutredningen* att hyresmålen, även hyressättningstvisterna, på intet sätt kan anses ha den svårhetsgraden eller vara av den speciella natur att en särskild domstolsform behöver anordnas för dem. Rådhusrätten framhåller att, om särskild sakkunskap anses böra tillföras domstolen, detta bör ske genom sakkunnigutlåtande och hörande av sakkunniga vittnen. Härigenom bereds parterna tillfälle till kontroll av de sakkunniguppgifter som tillförs domstolen. Liknande synpunkter framförs av *Göteborgs rådhusrätt*, som anser att det inte kan accepteras att samtidigt ha representanter för en partsorganisation både i domstolen och som ombud för parten. *Rådhusrätten i Malmö* befarar att genom partsrepresentationen allmänhetens tilltro till hyresdomstolarna och därmed också till de allmänna domstolarna kan komma att undergrävas. Även *häradshövdingeföreningen* anser att behovet av särskild erfarenhet och sakkunskap lämpligast kan tillgodoses genom att intresseorganisationerna medverkar på partssidan och i utrednings- och bevisningssammanhang. *Domstolskommittén* framhåller att en olägenhet med det föreslagna systemet blir att det processmaterial som intresserepresentanterna fört in i målet kommer att vara okänt vid målets överprövning. Kunskap om hyresförhållandena kan tillföras domstolen genom bevisupptagning och yttrande från medlingsnämnden. För prövningen av tvistefrågor som är av främst civilrättslig karaktär måste den föreslagna sammansättningen innebära en klar försvagning av första instans, särskilt i jämförelse med rådhusrätterna med juristkollegial sammansättning.

I ett flertal av de avstyrkande remissyttrandena framhålls att det fram-

står såsom föga ändamålsenligt med en prövning av domstol, som har likartad sammansättning som medlingsnämnden. *Förvaltningsdomstolskommittén* uttalar att en sådan anordning där antalet enheter i den andra instansen blir flera gånger så stort som antalet botteninstanser strider mot den uppbyggnad som instansorganisationen i rättskipning och förvaltning traditionellt har.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller att stora svårigheter skulle uppstå på åtskilliga platser att tillsätta kunnigt folk såväl i medlingsnämnderna som vid hyresdomstolarna. Enligt förbundets mening är partsrepresentation nödvändig i medlingsnämnden men inte av så stor betydelse i domstolen. Fastän förslaget från partssynpunkt kan förefalla tilltalande, förordar förbundet därför att hyresmål efter medlingsförfarandet skall handläggas av de allmänna domstolarna. Även *Näringslivets byggnadsdelegation* befarar att förslaget skulle komma att medföra inte obetydliga påfrestningar på partsorganisationernas resurser.

Domstolskommittén uttalar att mot fördelarna av den rättssäkerhet som domstolsprocessen allmänt sett bjuder måste nackdelarna vägas. Mot domstolsprocessen talar främst de brant stegrade kostnaderna och den betydande tidsutdräkten. Kommittén anser därför att det bör övervägas att låta medlingsnämnden slutgiltigt avgöra de fall i vilka hyresvärden genom sin uppsägning endast vill åstadkomma en ändring av hyresvillkoren. Likaså bör övervägas att låta medlingsnämnden avgöra mål om förstagångshyra och mål om tillstånd till substitution och sublokation. Samtliga dessa mål kännetecknas av att de innefattar skälighetsavgöranden av en art som domstolarna inte är speciellt skickade för. De mål där själva optionsrätten är tvistig måste emellertid enligt kommitténs mening tillåtas gå till domstol. Om i sådant mål tvist råder om hyresvillkoren, bör domstolen kunna hos medlingsnämnden såsom ett regionalt, rådgivande organ inhämta yttrande angående skälighets hyra för den aktuella lägenheten. Liknande synpunkter anförs av *Stockholms rådhusrätt*.

Frågan om särregler under en övergångstid efter hyresregleringens avveckling tas såsom i det föregående nämnts upp av ett flertal remissinstanser. *Hyresrådet* finner såsom anmärkts i annat sammanhang lämpligt att under en övergångstid av några år bibehålla den nuvarande hyresregleringen med den ändringen att det s. k. 6 §-systemet görs tillämpligt på alla lägenheter i hyresreglerade orter. Anpassningen av hyresstrukturen till en friare hyresmarknad skulle kunna ske under medverkan av hyresnämnderna, som har en betydande erfarenhet av bedömningar av detta slag, och under hyresrådets kontroll. *Domstolskommittén* är också inne på en sådan lösning.

Förvaltningsdomstolskommittén anser en utväg vara att visserligen över hela linjen införa de föreslagna medlingsnämnderna men i varje fall för de mera frekventa hyrestvisterna, i första hand tvister om förlängning

av hyresavtal och om förstagångshyra, leda den fortsatta prövningen inte till underrätterna utan till en central hyresdomstol. Det bör därvid övervägas att ålägga medlingsnämnderna att meddela utslag i stället för att framlägga medlingsbud. Proceduren hos den centrala hyresdomstolen bör som regel vara skriftlig men muntlig förhandling och bevisupptagning bör kunna anordnas vid behov. Förfarandet bör göras tidsbegränsat och i första hand avse det nya systemets inledande skede. Om efter exempelvis en tioårsperiod de fullföljda tvisterna skulle visa sig ha nedgått till ett måttligt antal, kan den speciella instansordningen upphävas och i fortsättningen klagan gå till allmän domstol. *Två ledamöter i kommittén* anser det inte ens för en övergångsperiod kunna accepteras att vissa hyrestvister skulle i första instans handläggas av nämnder med primärt medlande och subsidiärt dömande funktion samt i andra och sista instans av en central hyresdomstol med i princip skriftlig procedur.

Liknande synpunkter som förvaltningsdomstolskommitténs framförs av *Svea hovrätt* och *hovrätten för Nedre Norrland*. Även *överståthållarämbetet* och *bostadsrättskommittén* samt *länsstyrelserna i Stockholms, Gävleborgs och Jämtlands län* förordar ett system med medlingsnämnder som första instans och en central hyresdomstol som andra och sista instans. *Länsstyrelserna i Södermanlands och Norrbottens län* anser att det nuvarande systemet med hyresnämnder och hyresråd i huvudsak bör bibehållas.

De sakkunnigas förslag om begränsning av rätten att föra talan mot hovrättens avgörande i besittningsskyddsmål samt substitutions- och sublokationsmål tillstyrks av *Stockholms rådhusrätt*, *Föreningen Sveriges stadsdomare* och *arrendelagsutredningen*. *Svea hovrätt*, *hovrätten för Nedre Norrland*, *förvaltningsdomstolskommittén*, *hyresrådet*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *länsstyrelsen i Östergötlands län* avstyrker förslaget under hänvisning till att en fullföljdsbegränsning motverkar önskemålet om utbildandet av en enhetlig rättstillämpning. *Domstolskommittén* anser att fullföljdsrätten i princip inte bör inskränkas utöver vad som gäller för tvistemål i allmänhet. Möjligen kan tänkas den avvikelserna från bestämmelserna i 54 kap. 10 § rättegångsbalken att prövningstillstånd får meddelas endast genom prejudikat- och intressedispens.

Regeln att vardera parten i allmänhet skall stå sina rättegångskostnader vid prövningen av förlängnings- och hyressättningstvister i första instans har kritiserats av ett stort antal remissinstanser. I allmänhet anses att den enskildes rättsskyddsintresse blir bättre tillgodosett genom ordinära rättegångskostnadsregler än genom den föreslagna bestämmelsen. Bland de remissinstanser som tillstyrkt eller lämnat förslaget utan erinran finns *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Hyresgästernas riksförbund*.

Departementschefen. I svensk rätt gäller sedan gammalt den huvudprincipen att tvister mellan enskilda skall prövas av allmän domstol. Enligt nuvarande hyreslag faller också hyrestvister under sådan domstols kompetens. Tvist angående hyresgästs skyldighet att flytta från den förhyrda lägenheten kan i vissa fall prövas även av överexekutor. I hyresreglerade orter handläggs f. n. tvister om besittningsskydd och därmed sammanhängande frågor av de lokala hyresnämnderna och av hyresrådet. Tvister enligt besittningsskyddslagen prövas däremot av allmän domstol, i förekommande fall efter handläggning inför medlingsnämnd.

I direktiven för hyreslagstiftningssakkunniga framhöll jag att frågan om lämpligt förfarande i besittningsskyddsmål får särskild betydelse i samband med den förordade omprövningen av hyresregleringslagstiftningen. Med i huvudsak överensstämmande materiella regler om besittningsskydd och prövning av hyresvillkor i orter med påtaglig lägenhetsbrist och i orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad skulle de redan nu föreliggande olägenheterna med skilda procedurregler blir än mer framträdande. Jag ansåg därför att de sakkunniga borde överväga frågan om ett enhetligt förfarande i mål av hithörande slag.

De sakkunnigas förslag innebär att en enhetlig organisation tillskapas för handläggning av alla slag av hyrestvister. Förslaget syftar till att genom ett effektivt medlingsförfarande kraftigt begränsa antalet hyrestvister som förs vidare till rättslig prövning. De sakkunniga har föreslagit att medling skall bli obligatorisk i så gott som alla hyrestvister. Medlingsverksamheten skall enligt förslaget utövas av statliga medlingsnämnder — i allmänhet en för varje län — med en domare som ordförande och en intresse-representant för vardera partssidan. Leder medlingen inte till förlikning inför nämnden, skall denna vara skyldig att i alla besittningsskydds- och hyressättnings tvister framlägga ett skriftligt medlingsbud som blir gällande mellan parterna som förlikning, om det inte förkastas inom viss tid. Medlingsnämnden kan även med för parterna bindande verkan avgöra hyrestvist genom skiljedom, om parterna är ense om ett sådant förfarande.

När det gäller utformningen av förfarandet för rättslig prövning av hyrestvister har de sakkunniga fäst stor vikt vid att tvisterna ofta rör såväl frågan om hyresförhållandets fortsatta bestånd som villkoren för förlängning och vid att en avgränsning av sådana mål i förhållande till andra hyresmål är svår att genomföra på grund av det ofta föreliggande sambandet mellan olika tvistefrågor. Prövningsorganen bör därför vara desamma i alla slag av hyrestvister. Från denna utgångspunkt och med beaktande av rättssäkerhetskravet har de sakkunniga förordat att alla hyrestvister som inte kunnat biläggas under medlingsförfarandet prövas i domstolsmässig ordning med tillgång till alla de bevismedel som domstolsprocessen erbjuder. Som domstol i första instans har föreslagits en till den allmänna underrättsorganisationen knuten specialsammansatt domstol. Denna avses

bestå av en i underrätten tjänstgörande domare som ordförande samt två lekmannadomare som bisittare. De senare skall utses av Kungl. Maj:t efter förslag av partsorganisationerna på hyresmarknaden. Rättegången avses i huvudsak bli densamma som i vanliga tvistemål. I likhet med vad som nu gäller i hyresregleringsprocessen skall dock vardera parten stå sina kostnader vid domstolen i besittningsskydds- och hyressättnings tvister rörande bostadslägenhet. Från den s. k. hyresdomstolen skall part kunna fullfölja talan till hovrätt, som i allmänhet skall vara sista instans i besittningsskydds- och hyressättningsmål och i mål angående substitution och sublokation.

I remissyttrandena har förslaget om inrättande av en statlig medlingsorganisation för handläggning av hyrestvisterna vunnit stor anslutning. Många remissinstanser anser dock att medlingsnämndernas verksamhetsområden bör göras mindre än de sakkunniga föreslagit. I fråga om skyldighet för nämnden att framlägga medlingsbud samt dettas innehåll och betydelse har förslaget utsatts för viss kritik. Flera remissinstanser har satt i fråga om det är lämpligt att kombinera medlande och prövande funktioner. I några remissyttranden har föreslagits att nämnden ges enbart medlande funktioner, i andra att nämnden får ställningen av prövande organ.

De sakkunnigas uppfattning att det från rättssäkerhetssynpunkt är nödvändigt att tillhandahålla parterna en domstolsmässig prövning av de hyrestvister som inte kunnat biläggas under medlingsförfarandet delas av så gott som alla remissinstanser. I vilka former denna prövning bör ske råder det dock delade meningar om. Det övervägande antalet remissinstanser har avstyrkt inrättandet av de föreslagna hyresdomstolarna. Tvister som inte kunnat biläggas under medlingsförfarandet anses av flertalet böra prövas i den ordinära civilprocessens former. Ett system med medlingsnämnder som första prövningsinstans och en central hyresdomstol som andra och sista instans har förordats av flera remissinstanser. Ett par remissinstanser anser att det bör övervägas att låta medlingsnämnderna slutgiltigt avgöra tvister om hyran och andra hyresvillkor samt substitutions- och sublokationstvister. Dessa tvister anses innefatta skälighetsavgöranden som domstolarna inte är speciellt lämpade för. Härigenom skulle också domstolarna kunna avlastas en betydande arbetsbörda. Sistnämnda synpunkt föranleder flera remissinstanser, som anser att en stor tillströmning av tvister är att vänta vid hyresregleringens avveckling, att föreslå att ett specialförfarande i någon form anordnas under en övergångstid för besittnings- och hyressättningsmål och mål angående substitution och sublokation.

På frågan hur förfarandet i hyrestvister lämpligen bör anordnas har som framgått mångskiftande synpunkter och olikartade förslag till lösningar framförts. Det råder emellertid full enighet om att hyrestvister inte generellt kan läggas på annan myndighet än domstol. Däremot är

meningarna delade huruvida alla typer av hyrestvister bör provas i domstolsväg. Till de tvister beträffande vilka en mera summarisk procedur ansetts böra övervägas hör främst besittningsskydds- och hyressättnings-tvister. Sådana tvister handläggs ju f. n. av hyresnämnder och hyresråd och erfarenheterna av denna specialprocess får anses vara i stort sett goda.

Vad de framtida hyressättningsmålen angår är emellertid att märka att de i betydelsefulla hänseenden kommer att skilja sig från de mål som f. n. handläggs av hyresnämnder och hyresrådet. I sistnämnda mål, som rör fastställande av grundhyra eller höjning eller sänkning av sådan hyra, gäller det i allmänhet att på grundval av olika särskilda kostnader och med tillämpning av vissa bestämda normer fastställa hur stor hyran eller hyreshöjningen eller nedsättningen skall bli. Behovet av att föra muntlig bevisning är i sådana mål mycket ringa. I hyressättningsmål som skall bedömas enligt det föreliggande lagförslagets regler ligger tyngdpunkten i allmänhet på frågan huruvida den aktuella lägenheten med hänsyn till sitt bruksvärde är jämförlig med de lägenheter hyresvärden åberopar till stöd för sitt hyreskrav eller med de lägenheter hyresgästen anser böra läggas till grund för bedömningen av skälig hyra. Den rättsliga prövningen kommer sålunda i regel att inrymma ett betydande mått av bevisbedömning.

Även besittningsskyddstvister kommer med de nya materiella reglerna att skilja sig från de uppsägningsärenden som nu handläggs av hyresnämnderna och hyresrådet. Eftersom hyresregleringslagen ägt tillämpning endast i orter där påtaglig bostadsbrist rått har hyresgästens intresse av att få hyresförhållandet förlängt i regel varit så mycket starkare än hyresvärdens intresse av att få disponera över lägenheten att behovet av att genom bevisning få de motstående intressenas inbördes tyngd belyst varit mycket ringa. De nya besittningsskyddsreglerna, som avses äga tillämpning såväl i orter med påtaglig bostadsbrist som i orter med en i huvudsak balanserad marknad, möjliggör emellertid en betydligt mera nyanserad avvägning mellan hyresvärdens intresse av att upplösa hyresförhållandet och hyresgästens intresse av att få bo kvar. Härmed inställer sig också ett starkt behov av att genom en allsidig bevisning kunna ge de prövande myndigheterna ett tillförlitligt underlag för intresseavvägningen. Vad nu sagts gäller även tvister om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand.

Av det anförda framgår att jag anser att såväl besittningsskydds- och hyressättningstvister som substitutions- och sublokationstvister inte lämpligen kan hänskjutas till slutligt avgörande av annan myndighet än domstol. Jag ansluter mig därför till de sakkunnigas uppfattning att det från rätts-säkerhetssynpunkt är nödvändigt att parterna tillhandahålls möjlighet till en domstolsmässig prövning av alla tvister som inte kunnat biläggas i annan ordning. Jag instämmer även i de sakkunnigas uttalande att ett

enhetligt förfarande i hyresmål är förenat med betydande fördelar från den synpunkten att det ofta föreligger ett nära samband mellan tvistefrågor av olika slag.

När det gäller den närmare utformningen av ett enhetligt förfarande i hyrestvister, vill jag först framhålla några grundläggande synpunkter.

Vid ställningstagandet i förfarandefrågan bygger de sakkunniga i hög grad på förutsättningen att hyresmarknadens intresseorganisationer skall medverka. Hyrestvisterna är som regel av den arten att uppgörelse kan nås, om parterna får tillfälle att väga sina synpunkter och argument mot varandra. De sakkunniga utgår därför från att flertalet hyrestvister kan biläggas genom enskilda förhandlingar, innan saken förs inför något samhälleligt organ. Redan på detta stadium antas organisationerna komma att spela en viktig roll. Även medlingsverksamheten bygger på organisationernas medverkan genom intresserepresentanter i medlingsnämnderna. De sakkunniga föreslår vidare att organisationsinflytandet skall ges utrymme även vid den rättsliga prövningen genom att hyresdomstolen tillförs lekmanndomare med organisationsanknytning.

Jag biträder de sakkunnigas uppfattning angående betydelsen av att utrymme ges åt organisationernas medverkan. Den sakkunskap och erfarenhet angående hyresförhållanden som finns representerad hos hyresmarknadens organisationer bör utnyttjas i förfarandet och kommer otvivelaktigt att få stor betydelse för att de skilda organen skall fungera tillfredsställande. Vid bedömandet av vilka åtgärder som kan vara påkallade för att bemästra den situation som uppstår vid hyresregleringens avveckling och övergången till en friare hyresmarknad är det enligt min mening berättigat att ta särskild hänsyn till det starka inflytande som organisationerna numera har på hyresmarknaden. Jag ser häri en garanti för att anpassningen till den friare hyresmarknaden kommer att ske utan alltför stora svårigheter. Detta är ett skäl till att jag inte anser att man såsom flera remissinstanser påyrkat bör ge tvisteförfarandet någon särutformning för övergångsskedet.

En annan synpunkt som bör starkt understrykas är betydelsen av att hyresmarknaden tillförs en statlig mycket kvalificerad nämndorganisation som i obundna former kan vara verksam för att bilägga hyrestvisterna, innan de dras inför domstol. Det är härvid inte bara en fråga om att begränsa måltillströmningen till det domstolsmässiga prövningsförfarandet utan minst lika mycket att leda utvecklingen på området. Jag delar de sakkunnigas uppfattning att kvalifikationskraven bäst tillgodoses om nämnderna blir relativt få. I princip bör nämnden ha länet som verksamhetsområde med rätt för Kungl. Maj:t att förordna om annan indelning, när det av särskilda skäl är påkallat. Nämndens ordförande bör vara heltidsarbetsande, i den mån arbetsbördan har sådan omfattning att detta är motiverat,

och han bör biträdas av en intresserepresentant från vardera sidan. Administrativt bör anknytning sökas till något befintligt regionalt statligt organ. Jag delar de sakkunnigas uppfattning att nämndorganisationen bör vara helt fristående från domstolsväsendet.

Ytterligare en synpunkt som måste tillmätas stor betydelse är att hyrestvisterna ofta är av sådan beskaffenhet att de kräver ett relativt snabbt avgörande. Också kostnadssynpunkten är av stor vikt. Man kan i detta sammanhang inte bortse från att parterna under hyresregleringstiden vant sig vid ett jämförelsevis snabbt och billigt förfarande i hyresnämnderna och hyresrådet.

Vad därefter beträffar förslaget att ge domstolen en särskild sammansättning i hyrestvister vill jag framhålla följande.

Det är en grundläggande princip i svensk rätt att man i största möjliga utsträckning bör ha ett sammanhållet allmänt domstolsväsen. Jag har låtit denna princip komma till uttryck i direktiven till domstolskommittén, som f. n. utreder flera stora frågor på domstolsväsendets område. Enligt min mening kan det knappast göras gällande att just hyrestvisterna skulle vara av sådan särskild beskaffenhet som motiverar att domstolen får en speciell sammansättning.

Enligt sakkunnigförslaget inleds förfarandet i hyrestvister med att ett regionalt organ med väsentligen medlande uppgifter först handlägger tvisterna. Därefter sker en rättslig prövning av lokala domstolar som är mångdubbelt flera än medlingsnämnderna. En sådan ordning strider mot gängse instansordningsprinciper inom både förvaltning och rättskipning. Detta gäller i särskild grad genom att domstolarna och nämnderna föreslås få i stort sett samma sammansättning. Den kritik som riktats mot förslaget från denna synpunkt kan inte lämnas utan avseende.

Ett väsentligt, kanske avgörande skäl för de sakkunniga att föreslå inrättande av särskilda hyresdomstolar är att man därigenom kan bereda utrymme åt intresseorganisationerna att medverka även vid den rättsliga prövningen av hyrestvisterna. Jag har förut starkt understrukit betydelsen av sådan medverkan i förfarandet. Jag delar även de sakkunnigas åsikt att partsrepresentation är av värde också vid prövningen av hyrestvisterna. Man kan emellertid inte bortse från att partsrepresentationen i domstolarna är förenad med betydande nackdelar. Dessa är utförligt belysta under remissbehandlingen. Jag vill för egen del särskilt framhålla att en sådan sammansättning av hyresdomstolarna kan få olyckliga återverkningar på medlingsnämndernas verksamhet. Man riskerar med en sådan dubbling av partsrepresentationen att tyngdpunkten i hyresprocessen kommer att ligga i den domstol som har att avgöra målet i första instans och inte hos nämndorganisationen. En sådan ordning är olämplig från organisatorisk synpunkt och verkar återhållande på viljan att förlikas på ett tidigt stadium. Det är i själva verket möjligt att tillgodose grundprinciperna i de sakkunnigas

förslag genom en annan lösning, som dessutom har den fördelen att man i fråga om en stor grupp av tvistefrågor får ett billigare, snabbare och mera koncentrerat förfarande än som kännetecknar sakkunnigförslaget.

På grund av vad jag nu har anfört har jag kommit till den uppfattningen att förslaget om inrättande av hyresdomstolar bör frångås.

De sakkunnigas förslag innebär att hyrestvisterna som regel kan behandlas i tre omgångar, nämligen först medlingsförfarandet under medverkan av intresserepresentanter, sedan domstolsmässig prövning i första instans likaledes under medverkan av intresserepresentanter samt slutligen överprövning av ett juristkollegium i hovrätt. För hyressättningsvisterna och vissa andra likartade målkategorier bör enligt min mening behandlingen kunna koncentreras till två omgångar. Detta kan åstadkommas på följande sätt.

Organisationsrepresentanternas medverkan koncentreras till medlingsnämnden och deras inflytande där stärks genom att nämnden vid sidan av medlingsfunktionen också ges en prövande funktion. Om parterna inte kan förlikas bör det åligga nämnden att avgöra tvisten. Avgörandet bör innefatta en rättslig bedömning av tvisten, grundad på den utredning som förebärts inför nämnden och på den särskilda sakkunskap i hyresfrågor som nämnden besitter. Om part är missnöjd med nämndens beslut bör han hänvisas att klandra utlåandet genom att väcka talan vid domstol. Härigenom framhävs nämndens ställning som prövande organ. Det bör anmärkas att man på detta sätt också stärker hyresgästens ställning i tvisteförfarandet. Enligt de sakkunnigas förslag skulle det normalt alltid ankomma på hyresgästen att stämma till domstol, alltså även när hyresvärden ensam förkastat medlingsbudet. Med hänsyn till nämndens ändrade funktion bör nämnden benämnas hyresnämnd.

Det kan inte bestridas att nämndens ställning som prövande myndighet gör den mindre lämpad som medlingsorgan. Den praktiska betydelsen härav skall dock inte överskattas. Jag vill särskilt hänvisa till att underrätterna i samband med förberedelse till huvudförhandling torde bedriva en effektiv medlande verksamhet i tvistemål, som inte alltför mycket störs av att rätten har att rättsligt pröva målet om medlingsförsöken misslyckas. I syfte att underlätta hyresnämndernas medlingsverksamhet men också för att inte onödigtvis anstränga intresseorganisationernas resurser bör en liknande ordning införas för hyresnämnderna. Sammanträde för medling bör alltså kunna hållas inför ordföranden ensam, när så anses lämpligt.

Den domstolsmässiga prövningen av hyressättningsvisterna bör ske i en enda instans inom ramen för det allmänna domstolsväsendet och bör vara inriktad på en renodlad rättslig överprövning av hyresnämndens utlåtande. Det bör i princip vara underrätten i dess vanliga sammansättning som har att ta upp de tvister som förs vidare från hyresnämnden. Målen bör dock koncentreras till ett mindre antal underrätter. Härigenom uppnås

större enhetlighet i rättstillämpningen. Domstolen blir också mera kvalificerad genom att den får större erfarenhet av denna särskilda måltyp. Från organisatorisk synpunkt står också vissa fördelar att vinna genom en koncentration. Jag föreslår att målen sammanförs till en underrätt i varje län, företrädesvis underrätten i residensstaden. Kungl. Maj:t bör anförtros att i särskilda fall göra undantag från denna regel. Mot bakgrunden av en sådan ordning bör det inte möta något hinder från rättssäkerhetssynpunkt att avskära fullföljdsrätten i hyressättningsfrågor.

Mitt förslag leder till att man för hyressättningsmålen får ett tvåinstanssystem i stället för tre instanser enligt de sakkunnigas förslag. Den första instansen — hyresnämnden — tillämpar ett mera informellt förfarande i vilket intresserepresentanternas inflytande bäst kommer till sin rätt. Genom att nämnden blir ett prövningsorgan ges utrymme åt organisationernas medverkan även i den rättsliga prövningen. Liksom i de sakkunnigas förslag kommer den rättsliga prövningen i första instans att ske under medverkan av intresserepresentanter. I den andra instansen blir det en mera renodlat rättslig prövning, som får samma karaktär som den prövning som enligt de sakkunnigas förslag skulle ankomma på hovrätt.

Jag har hittills uppehållit mig enbart vid hyressättningstvisterna. Beträffande övriga tvister bör följande gälla. Tvister om tillstånd till substitution och sublokation bör handläggas i samma ordning som hyressättningstvisterna. Om hyresnämnden inte kan förlika parterna och dessa inte heller hänskjuter tillståndsfrågan till skiljedom, bör nämnden alltså ha att besluta i frågan. Klandras beslutet av part, prövas tvisten slutgiltigt av den särskilda underrätten. Beträffande besittningsskyddstvister bör förfarandet bli detsamma, så när som på att man bör tillåta fullföljd till hovrätt. Fullföljd till högsta domstolen synes däremot inte behöva tillåtas.

I övriga hyrestvister bör hyresnämnden fungera enbart som medlingsorgan och medlingen bör i princip inte vara obligatorisk. Den domstolsmässiga prövningen i första instans bör även för dessa tvister äga rum i den särskilda underrätten. I övrigt bör vanliga regler gälla. Målen bör alltså kunna föras vidare även till högsta domstolen enligt rättegångsbalkens bestämmelser.

De sakkunniga har föreslagit en rättegångskostnadsregel beträffande besittningsskydds- och hyressättningstvister, som innebär att vardera parten skall svara för sina kostnader i första instans. Regeln har blivit kritiserad under remissbehandlingen. Jag anser dock att vägande skäl talar för de sakkunnigas förslag. Jag syftar särskilt på det förhållandet att parterna på hyresmarknaden under 25 års hyresreglering vant sig vid en sådan kostnadsregel. Stort avseende bör också fästas vid att fastighetsägar- och hyres-

gästorganisationerna samstämmt ställt sig bakom förslaget. Jag är därför inte beredd att frånga de sakkunnigas förslag på denna punkt.

Bedömningarna av hur hyresmarknaden kommer att fungera efter utvecklingen av hyresregleringen är av naturliga skäl mycket osäkra. I särskild grad gäller detta hyresprocessen. Övervägandena på detta område måste ske utifrån vissa antaganden som kan visa sig inte stämma med utvecklingen. Enligt min mening kan det därför visa sig nödvändigt att förfarandet i hyrestvister, liksom många andra hyresrättsliga frågor, tas upp till prövning på nytt när erfarenheter vunnits av den friare hyresmarknaden.

Det är av stor vikt att underrätterna kan handlägga hyresmålen snabbt. Underrätternas arbetsbörda är redan nu ansträngd. Det torde därför bli nödvändigt att förstärka personalen vid vissa av de underrätter som skall handlägga hyresmål. Frågan om sådana förstärkningar torde på vanligt sätt få prövas i budgetarbetet.

Jag är inte beredd att redan nu utöver vad som skett i det föregående ta slutlig ståndpunkt till hyresnämndernas organisatoriska uppbyggnad och verksamhetsformer. Jag avser att senare ta upp dessa frågor, som bör behandlas i en särskild lag om hyresnämnder. Som närmare utvecklas i det följande kommer dock vissa frågor angående hyresnämnderna att få sin lösning i hyreslagen. Innan förslag till lag om hyresnämnder läggs fram bör organisationsfrågan utredas i särskild ordning.

Det är givetvis inte möjligt att nu göra någon tillförlitlig bedömning av vilken arbetsbörda som kommer att åvila de föreslagna hyresnämnderna och vilka kostnader för statsverket som uppkommer på grund härav. Vissa försök till uppskattning och beräkningar har emellertid gjorts och med utgångspunkt därifrån synes antagligt att kostnaderna för statsverket kommer att ungefär motsvara de kostnader som f. n. åvilar kommunerna för hyresnämnder och medlingsnämnder samt statens kostnader för hyresrådet.

Särskilda regler för orter med mera påtaglig bostadsbrist samt regler om avvecklingen av hyresregleringen

Inledning. I de tidigare avsnitten har ofta framhållits att frågeställningarna är i viss mån olikartade när det gäller orter med en balanserad hyresmarknad och orter med påtaglig bostadsbrist. Detta förhållande har också kommit till uttryck i den gällande lagstiftningen. Hyreslagstiftningssakkunniga har visserligen eftersträvat att skapa en hyreslag med enhetliga bestämmelser för alla typer av bostadsmarknad men de har inte helt kunnat undvika särskilda regler för orter där påtaglig bostadsbrist råder. Vid remissbehandlingen har förhållandena på bostorterna väckt särskilt intresse och flera förslag om särregler utöver vad de sakkunniga föreslagit har lagts fram.

En fråga som har nära samband med förhållandena på bostorterna är avvecklingen av hyresregleringen.

I den följande framställningen behandlas först vissa frågor om särskilda regler för orter med mera påtaglig bostadsbrist och därefter avvecklingen av hyresregleringen. De frågor som tas upp i den förra delen är hyressättningen på bostorterna, de sakkunnigas förslag om s. k. förstagångsprövning av hyra samt behovet av en lagfäst rätt att byta lägenhet.

Enligt hyreslagen äger parterna fritt avtala om hyrans storlek. Denna avtalsfrihet sattes ur spel, när bostadsbyggandet i samband med utbrottet av det andra världskriget kraftigt minskade och brist uppstod på såväl bostäder som lokaler. I syfte att hindra att knappheten på lägenheter framkallade en alltför kraftig hyresstegring infördes sålunda år 1942 genom hyresregleringslagen kontroll av hyrornas storlek. Denna lag innehåller två skilda system för hyreskontrollen. Det grundläggande systemet behandlas i 3 § i lagen. Systemet karakteriseras av att hyran skall provas och fastställas i förväg av myndighet, nämligen hyresnämnd och vid överklagande av hyresnämndens beslut hyresrådet. Det andra systemet är reglerat i 6 § och innebär att hyran fastställs först efter framställning från hyresgästen.

Hyreskontrollen enligt 3 § hyresregleringslagen äger tillämpning dels på lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del användas som bostad och som inte hyrs ut möblerad, dels på lokal vars hyra den 1 januari 1942 inte var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. Enligt 3 § första stycket får hyresvärden inte ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran. Från

denna huvudregel görs dock i lagen vissa undantag, som behandlas i det följande. För lägenhet i hus som färdigställt före den 1 januari 1942 anses den hyra som lägenheten betingade vid nämnda tid såsom grundhyra. Om lägenheten då inte var uthyrd, fastställer hyresnämnden grundhyran efter hyresläget den 1 januari 1942. För lägenhet i hus som uppförts efter den 1 januari 1942 fastställer hyresnämnden grundhyran till belopp som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter anses skäligt.

Enligt 3 § andra stycket äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Om hyran den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller om annat liknande skäl föreligger, får hyresnämnden höja grundhyran på begäran av hyresvärden. Grundhyra kan också sänkas, nämligen om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller om hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Utöver grundhyran får hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som åsamkas hyresvärden för sådant ändamål. Detsamma gäller beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955. I 5 § meddelas bestämmelser om rätt för Kungl. Maj: t att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är att hyreshöjningen är påkallad till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun.

Bryter fastighetsägaren mot hyreskontrollbestämmelserna i 3 §, exempelvis genom att utan stöd i lagen ta ut högre hyra än grundhyran, kan han straffas med böter eller fängelse och han kan också åläggas att betala tillbaka vad han erhållit för mycket.

Det system för hyreskontroll som behandlas i 6 § är tillämpligt i huvudsak bara på bostäder som hyrs ut i möblerat skick. Hit räknas såväl hela lägenheter som möblerade rum. Om hyran för sådana bostäder är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder äger hyresnämnden sätta ned hyran efter vad som anses skäligt. Nämnden kan därvid också föreskriva att lägenheten i fortsättningen skall vara underkastad hyreskontroll enligt 3 §. Som regel gäller nämndens beslut fr. o. m. den dag då beslutet meddelas. Om nämnden av särskild anledning finner skäligt, får nämnden dock bestämma att beslutet skall avse också förfluten tid.

Hyreskontrollen för möblerade lägenheter — det s. k. 6 §-systemet — skiljer sig från den i 3 § angivna huvudformen av hyreskontroll i huvudsak i följande hänseenden. Det förra systemet sätts i tillämpning först om hyresgästen själv tar initiativ till en prövning av hyran genom att vända

sig till hyresnämnd. Om hyran nedsätts får beslutet i normalfallet verkan endast för framtiden. Hyresvärden drabbas inte av någon straffsanktion om han tagit ut en högre hyra än den som hyresnämnden finner skälig.

Under senare delen av 1950-talet inleddes som förut framhållits en såväl regional som kategorimässig avveckling av hyresregleringen.

De övergångsbestämmelser som behövs för den successiva avvecklingen finns samlade i lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttas sedan hyresregleringen upphört (avvecklingslagen). Lagen, som även innehåller bestämmelser för avvecklingen av kontrollen över upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, inleds med en paragraf som anger lagens karaktär av en samling övergångsbestämmelser vid avvecklingen av hyresregleringen och bostadsrättskontrollen. I 2 och 3 §§ ges regler om att i vissa fall beslut och rättsförhållanden som bygger på hyresregleringen äger fortsatt giltighet även efter tidpunkten för avvecklingen. 2 § tar sikte på det fallet att den avtalade hyrestiden omfattar tid såväl före som efter det regleringen avvecklats. Bestämmelsen innebär att hyresavtalet för den hyrestid som återstår efter avvecklingen skall anses uppta den hyra som skolat utgå när regleringen upphörde. En avtalsbestämmelse som går ut på exempelvis att hyran skall höjas under löpande hyresperiod för den händelse hyresregleringen avvecklas är alltså inte giltig. Däremot träffar regeln i 2 § inte ett före avvecklingen ingånget hyresavtal, om hyrestiden börjar löpa först efter tidpunkten för avvecklingen. Inte heller möter det något hinder att parterna efter regleringens avveckling men innan löpande hyresperiod gått ut frivilligt kommer överens om en ändring av hyresvillkoren. I 3 § anges att hyresnämnds beslut om bl. a. ogiltighetsförklaring av uppsägning eller förlängning av hyresförhållande behåller sin giltighet även efter det att hyresregleringen upphört att gälla. 4 § innehåller en övergångsbestämmelse som gäller endast bostadsrättskontrollen. I 5 § anges att ett ärende som före avvecklingen anhängiggjorts hos hyresreglerande myndighet skall handläggas i den ordning som gällde förut. Enligt 6 § äger föreskrift eller beslut som meddelats med stöd av hyresregleringen tillämpning efter det att denna upphört endast om så anges i föregående paragrafer. 7 § föreskriver att bestämmelser i hyresregleringslagen om tystnadsplikt och om straff för brott mot lagen skall tillämpas även efter det att denna upphört att gälla.

Den omständigheten att hyresregleringen avvecklas för en viss ort eller för ett visst slag av lägenheter innebär inte att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd och hyressättning i stället skall gälla. Som förut angetts träder vid avvecklingen av hyresregleringen den provisoriska besittningsskyddslagen i tillämpning. Denna lag tillförsäkrar hyresgästen en kvarboenderätt, när hyresavtalet löper ut och innehåller även skyddsregler mot oskälig hyreshöjning i samband med förlängning av hyresförhållandet.

I samband med att hyresrådet genom en skrivelse den 26 november 1962 hemställde om förlängning av hyresregleringslagstiftningen t. o. m. utgången av år 1965 framhöll rådet att hyresregleringslagens konstruktion borde övervägas på nytt.

De tillämpade grunderna för hyresregleringen har, uttalade hyresrådet, lett till att betydande nivåskillnader råder mellan hus av olika ålder och med olika finansieringsformer. Den skillnad i hyresvärde som i de större städerna marknadsmässigt föreligger mellan centralt och perifert belägna lägenheter kommer enligt hyresrådets mening endast i ringa grad till uttryck genom skillnad i hyresnivån. Hyresrådet ansåg önskvärt att hyrorna redan före hyresregleringens avveckling anpassades efter lägenheternas inbördes marknadsmässiga hyresvärde.

Som en utväg anvisade hyresrådet möjligheten att tillämpa den hyreskontroll som finns för möblerade lägenheter dvs. det s. k. 6 §-systemet. Fastän de hyresreglerande myndigheterna med en sådan ordning skulle komma att belastas med åtskilligt arbete med prövning av hyror, skulle avsevärda fördelar vinnas i andra avseenden. Sålunda skulle frågan om generell hyreshöjning enligt nuvarande system helt eller delvis falla bort. Vidare skulle nuvarande prövning av grundhyror med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter och med hänsyn till förbättringsarbeten eller försämring av lägenhetens skick eller inskränkning av förmåner upphöra. I fråga om förbättringsarbeten ansåg hyresrådet angeläget att prövningen kunde avse resultatet av arbetet och inte endast eller huvudsakligen, såsom nu är fallet, de nedlagda kostnaderna. Enligt det skisserade systemet skulle man vid bedömandet av en lägenhets hyresvärde kunna ta hänsyn även till lägenhetens skick i underhållsavseende.

Hyresrådets förslag om en utredning för att överväga en förenkling av hyreskontrollen efter de av rådet förordade riktlinjerna tillstyrktes i remissyttranden av bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Hyresrådets framställning var en av anledningarna till att sakkunniga tillkallades för att utreda frågan om en avveckling av hyresregleringen (se direktiven för hyreslagstiftningssakkunniga, SOU 1966: 14 s. 14).

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga föreslår att hyresregleringslagen upphävs och att dess bestämmelser om hyreskontroll ersätts med bestämmelser i den allmänna hyreslagen. Förslaget innebär att samma hyresspärr skall gälla för den balanserade hyresmarknaden som för bristmarknaden.

Det sagda innebär emellertid inte att de sakkunniga är beredda att låta marknadsläget fritt få bestämma hyrornas storlek på bristorter. Om full avtalsfrihet råder kan en knapphetsbetingad efterfrågan på lägenheter leda till att hyrorna vid nyuthyrning av lägenheter sätts så högt, att man får en

hyresnivå som ligger väsentligt över äldre hyror för jämförliga lägenheter. Följden härav kan bli att efterfrågan på ett olyckligt sätt kommer att prägla hyressättningen när en ny hyresgäst tillträder och att hyresgäster i äldre hyresförhållanden i vissa fall tvingas betala den högre hyra som hyresvärden begär med hänvisning till de höga hyrorna vid nyuthyrning. Förstagångshyran — varmed de sakkunniga avser den hyra som avtalas då två kontrahenter första gången träffar hyresavtal rörande viss lägenhet — blir följaktligen av stor betydelse för hyressättningen i allmänhet på en i princip fri hyresmarknad.

Enligt de sakkunnigas mening är det angeläget att hindra att bestående eller uppkommande bostadsbrist får leda till en sådan hyresnivå för förstagångshyror att den äldre hyresnivån kommer i rörelse uppåt utan att detta kan motiveras genom den jämförelseprövning som måste vara huvudnorm vid tillämpning av principen om skälig hyra. Viss möjlighet bör därför öppnas att kunna få en avtalad förstagångshyra prövad i efterhand. De principiella betänkligheterna mot att tillåta ett sådant ingrepp i löpande hyresavtal är inte starka, eftersom motivet till ingreppet är att söka i krisförhållanden på bostadsmarknaden, vilka torde vara övergående. Däremot tar de sakkunniga avstånd från tanken att i en allmän, permanent besittningsskyddslagstiftning ha någon generell rätt att under löpande avtalsperiod klandra avtalad hyra. Prövningen av förstagångshyran bör därför regleras i bestämmelser som visserligen ingår i den permanenta hyreslagen men som gäller först efter särskilt förordnande.

Prövningen av förstagångshyra bör kunna begäras av såväl hyresvärd som hyresgäst. Normerna vid bedömningen av förstagångshyrans skälighet bör vara desamma som vid tillämpningen av den allmänna hyresspärren. Med förstagångshyra bör i första hand förstås den hyra som avtalats mellan parterna när lägenheten upplåts. Bestämmelserna bör emellertid också omfatta hyra som avtalats mellan parterna inom kortare tid efter upplåtelsen. Annars skulle syftet med reglerna om förstagångsprövning kunna sättas ur spel. Om avtalet slutits för kort tid, skulle hyresvärden med utnyttjande av att hyresgästen ännu inte förvärvat besittningsskydd kunna förmå denne att gå med på att hyran efter viss kortare tid höjs. I sådant fall bör även den högre hyran betraktas som förstagångshyra.

Prövningens allmänna syfte bör vara att hindra oskälig hyresstegring. Reglerna om förstagångshyra bör därför gälla i sådan ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring. Det geografiska tillämpningsområdet måste vid hyresregleringens hävande och ny lagstiftnings ikraftträdande bestämmas av Kungl. Maj:t. För att övergången från hyresregleringen till en friare hyressättning skall kunna ske så smidigt som möjligt synes det lämpligt att man till en början låter i huvudsak alla orter där hyran för bostäder är reglerad omfattas av förstagångsprövningen. Därvid bör man dock kunna utesluta sådana orter beträffande vil-

ka tillgängligt material visar att förstagångsprövning är obehövlig. Beslut om tillämpningsområdet i fortsättningen kan avse upphävande av prövningsmöjligheten i en ort där tillräcklig balans uppnåtts eller utsträckning till annan ort som av någon anledning, exempelvis industriell expansion, kommit att få ett tryck uppåt på hyresnivån. Bedömningar av detta slag är åtskilligt enklare och kan väntas bli betydligt mindre kontroversiella än de avgöranden vilka nu efter kommunernas hörande och förslag av hyresrådet åligger Kungl. Maj:t i fråga om hyresregleringens fortsatta bestånd. Det fortsatta handhavandet av frågor om förstagångsprövningens geografiska omfattning torde därför böra uppdras åt en myndighet, som är väl förtrogen med förhållandena på bostadsmarknaden i olika delar av landet. Valet faller då helt naturligt på bostadsstyrelsen.

Prövningen av förstagångshyra bör ske i samma ordning som övriga tvister om hyrans skälighet. Ansökan om förstagångsprövning skall därför enligt förslaget göras hos medlingsnämnden på orten. Eftersom det är angeläget att frågan om eventuell nedsättning av förstagångshyran ej hålls svävande alltför länge föreslås att prövning av hyran skall påkallas inom ett år från hyresförhållandets början. I syfte att undvika dubbelprövning av hyran i samma hyresförhållande görs dock ett undantag. Om hyresvärden begärt hyreshöjning, måste hyresgästen begära prövning av förstagångshyran innan medlingsförfarandet med anledning av hyresvärdens begäran avslutas.

De sakkunniga anser angeläget att relationerna mellan parterna eller förfarandet inför medlingsnämnden inte belastas med frågan om retroaktiv verkan av ett nedsättningsbeslut. Förordnande om nedsättning av förstagångshyra skall därför äga verkan först fr. o. m. månaden närmast efter den när prövning påkallades hos medlingsnämnden. Denna ståndpunkt gör det ännu mer motiverat att förstagångsprövningen kommer till stånd snarast möjligt.

Beträffande tidpunkten och sättet för hyresregleringens avveckling innebär de sakkunnigas förslag i huvudsak följande.

Förslaget utgår från att hyresregleringen skall avvecklas i samma takt som den nya lagens besittningsskydds- och hyressättningsregler vinner tillämpning på hyresavtalen. Detta innebär att hyresregleringen avvecklas i två etapper av vilka den första avser alla hyresreglerade lokaler i landet samt bostadslägenheter i alla hyresreglerade orter utom Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna. Den andra etappen omfattar bostadslägenheterna i de nämnda regionerna.

Beträffande den första etappen innebär de sakkunnigas förslag följande i fråga om hyresregleringens avveckling. Vid nya hyreslagens ikraftträdande, dvs. enligt förslaget den 1 november 1967, sätts hyresregleringen omedelbart ur kraft såvitt avser hyresavtal som ingås efter denna tidpunkt. I fråga om avtal vilka träffats före lagens ikraftträdande gäller som huvudregel att

avtalet faller under hyresregleringen intill den tidpunkt då avtalet genom uppsägning efter det att den nya lagen trätt i kraft tidigast kunnat frånträdas, dvs. avtalet kommer i regel att falla under hyresregleringslagen den löpande hyresperioden ut (andra punkten i övergångsbestämmelserna). Det sagda innebär inte endast att den reglerade hyran skall gälla under den hyresperiod som återstår när den nya lagen träder i kraft utan också att hyresregleringslagens besittningsskyddsregler är tillämpliga när hyresperioden löper ut. I fråga om bostadslägenheter föreslås vidare att avtalet även under den följande avtalsperioden och så länge det består skall anses uppta den hyra och de övriga hyresvillkor som skolat gälla när hyresregleringen upphörde (femte punkten, första stycket). Ett undantag från denna sista regel görs dock för vissa långtidsavtal (femte punkten andra stycket). De föreslagna bestämmelserna torde inte hindra att parterna efter nya lagens ikraftträdande kommer överens om ändrad hyra.

I fråga om andra etappen, dvs. bostadslägenheter i de tre storstadsregionerna, föreslås avvecklingen av hyresregleringen ske på ett något annat sätt. För dessa lägenheter skall hyresregleringen upphöra vid utgången av år 1969. Så länge ett hyresavtal som varit omfattat av regleringen består, skall dock hyresvillkoren under hyresregleringstiden äga fortsatt giltighet.

Genom den föreslagna metoden för avvecklingen av hyresregleringen — och motsvarande bestämmelser om övergång till den nya hyreslagens besittningsskydds- och hyressättningsregler — uppnås, uttalar de sakkunniga, i fråga om de vanligast förekommande hyresavtalen, nämligen de ettåriga oktoberavtalen med tre eller sex månaders uppsägningstid, att den nya lagens besittningsskydds- och hyressättningsregler får verkan först fr. o. m. den avtalsperiod som börjar den 1 oktober 1969. Beträffande bostadslägenheter inom de tre storstadsregionerna inträder samma verkan först fr. o. m. den avtalsperiod som börjar den 1 oktober 1970. När det gäller avtal som ingås efter den nya lagens ikraftträdande eller i storstadsregionerna efter den 31 december 1969 får dock de nya reglerna verkan tidigare, nämligen från den tidpunkt då avtalen sluts. Medlingsnämnderna kommer alltså att få kännning av de nya reglerna redan från tidpunkten för den nya lagens ikraftträdande.

Till stöd för den föreslagna metoden för avvecklingen av hyresregleringen anför de sakkunniga flera skäl. Tidpunkten för den nya lagens ikraftträdande måste väljas så att de nya medlingsnämnderna och underrätterna hinner att organiseras. Övergångsreglerna bör vidare utformas så att man får en fördröjd och successiv tillämpning av den nya lagens bestämmelser. Härigenom undviks en alltför koncentrerad anhopning av tvister hos medlingsnämnderna. De sakkunniga anser lämpligt att i fråga om de tre storstadsregionerna, där trycket på den nya medlingsorganisationen kan väntas bli störst, låta nya lagens regler om besittningsskydd och hyressättning i fråga om bostadslägenheter träda i kraft vid en senare tidpunkt än be-

träffande landet i övrigt. Härigenom kan man också vinna vissa erfarenheter av nya lagens tillämpning. Dessa kan tillvaratas av medlingsnämnderna och hyresdomstolarna i de tre storstadsregionerna.

De sakkunnigas förslag innebär att hyran låses fast under viss tid efter det att hyresregleringen upphört att äga tillämpning på ett avtal. Även under denna tid skall emellertid generell hyreshöjning kunna beslutas. Enligt förslaget skall sådant beslut kunna meddelas av Kungl. Maj:t eller hyresrådet (femte punkten, tredje stycket och åttonde punkten i övergångsbestämmelserna). En förutsättning för att generell hyreshöjning skall få tas ut är självfallet att hyresavtalet berättigar hyresvärden till det.

Remissyttrandena. De sakkunnigas förslag att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad har vunnit ett mycket starkt gensvar hos remissinstanserna. Det finns i själva verket inte någon som direkt motsätter sig hyresregleringens avveckling, låt vara att tillstyrkandena inte sällan för ses med reservationer som går ut på att man bör dröja med avvecklingen ytterligare någon kortare tid eller att storstadsregionerna bör särbehandlas. Bland de remissinstanser som direkt uttalar sig för en avveckling av hyresregleringen omedelbart eller efter en kort övergångstid märks *socialstyrelsen* (majoritet), *försäkringsinspektionen*, *kommerskollegium*, *arbetsmarknadsstyrelsen*, *bostadsstyrelsen*, *hyresrådet*, *överståthållarämbetet*, *länsstyrelserna i Stockholms, Kronobergs och Jämtlands län*, *Stockholms rådhusrätt*, *rådhusrätten i Malmö*, *expropriationsutredningen*, *stadsförbundet*, *kommunförbundet*, *landstingsförbundet*, *fastighetsägareförbundet*, *SA-BO*, *Hyresgästernas riksförbund*, *Svenska riksbyggen*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Svensk industriförening*, *Sveriges företagares riksförbund*, *LO*, *TCO* och *SR*. Andra remissinstanser tar inte upp frågan eller innesluter sitt ställningstagande i ett allmänt tillstyrkande av förslaget.

Flera remissinstanser går närmare in på nackdelarna med hyresregleringssystemet och utvecklar vad som står att vinna genom att överge regleringen.

Socialstyrelsen framhåller att nackdelarna måste vara väsentliga av att på längre sikt genom lagstiftning hålla hyrorna i äldre hus med ej sällan eftertraktat centralt bostadsläge på avsevärt lägre nivå än i nyare och mera perifert belägna hus. Trycket på bostadsmarknaden kommer att avsevärt lätta om hyresregleringen avskaffas. Endast på den vägen kan man efter hand nå fram till en av alla eftersträvad balans på bostadsmarknaden. Den nuvarande lagstiftningen främjar också illegala hyresaffärer och minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Mot det anförda måste vägas nackdelarna med de hyreshöjningar som i vissa fall blir följd. Dessa måste emellertid enligt styrelsens mening tas om man över huvud taget siktar till en friare hyresmarknad.

Arbetsmarknadsstyrelsen anser att det råder ett uppenbart samband mel-

lan förhållandena på bostadsmarknaden samt arbetskraftens rörlighet och möjligheter till produktiv sysselsättning. Bostadsbristen på expanderande orter utgör ett allvarligt hinder i detta hänseende liksom även rådande svårigheter att byta bostad inom eller mellan regioner med ungefär likartad bostadsmarknad. Från arbetsmarknadssynpunkt är det därför angeläget att åtgärder vidtas för att åstadkomma en normalisering av bostadsmarknaden. En friare hyressättning i enlighet med de sakkunnigas förslag torde vara ägnad att främja en sådan utveckling.

Näringslivets byggnadsdelegation uttalar att hyresregleringens skadeverkningar under senare år blivit alltmera uppenbara. Hyressplittringen, bostadsbristen, trögrörligheten på bostadsmarknaden är alltför välkända fenomen för att behöva närmare analyseras. Överhettningen i landets ekonomi kan till stora delar härledas ur förhållandena inom bostadssektorn med dess inflationsdrivande effekter. De skadliga verkningarna kan inte undanröjas på annat sätt än genom att man skapar balans mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden. En sådan balans går inte att uppnå om inte bostäderna underkastas i huvudsak de principer som kännetecknar en fri marknadsekonomi. Att bygga bort bostadsbristen har varit och förblir en utopi. De sakkunnigas förslag synes i stort sett kunna leda till att hyrorna successivt närmas till en marknadsmässig, balanserad nivå.

Sveriges fastighetsägareförbund anser det i högsta grad angeläget att hyresregleringen avvecklas utan ytterligare dröjsmål. Skadeverkningarna av regleringen blir värre för varje år. Sålunda utjämnas inte skillnaden i hyresnivåerna mellan olika årgångar av hus utan de växer år från år. Ett allt större antal goda fastigheter slits ner och går mot en för tidig saneringsmognad på grund av otillräckliga medel för reparation. En ansenlig kapitalförstöring blir en oundviklig konsekvens. Reglerna om generell och individuell hyreshöjning blir alltmera svårhanterliga och för allmänheten obegripliga. Desorganisationen på bostadsmarknaden förvärras. Även från samhällsekonomisk synpunkt talar tungt vägande skäl för en snabb återgång till en fri hyresprisbildning.

Svenska riksbyggen framhåller att de sakkunnigas förslag generellt står i överensstämmelse med den allmänna nyorientering som på senare tid gjort sig gällande i riktning mot en friare hyresmarknad. Förslaget kommer att medföra en ökad rörlighet på bostadsmarknaden samtidigt som marknadshyror inom stora delar av bostadsbeståndet kan nås utan oskäliga höjningar i enskilda fall. En förutsättning för att markanta hyreshöjningar inte generellt skall kunna komma till stånd är dock att det kooperativa och allmännyttiga bostadsbeståndet genom sin storlek och konkurrenskraft fungerar som prisledare på bostadsmarknaden.

I några yttranden diskuteras frågan om inverkan på fastighetsvärdena av att hyresregleringen avvecklas. *Försäkringsinspektionen* anser att en avveckling av hyresregleringen kommer att medföra att vissa fastigheters vär-

den stiger märkbart. En speciellt kraftig värdestegring synes sannolik beträffande sådana äldre hyresfastigheter för vilka vid rådande hyressplitt-ring förhållandevis låga hyror erhålls. *Expropriationsutredningen* framhåller däremot att ett genomförande av den föreslagna reformen ingalunda genomgående — åtminstone inte om man ser saken på litet längre sikt — behöver få till följd att fastighetsvärdena stiger. Bl. a. bör erinras om att ett system med friare prishildning på hyresmarknaden också inrymmer faktorer av delvis riskbetonad karaktär såvitt gäller fastigheternas framtida avkastningsförhållanden och att det vid fastighetsvärdering givetvis är nödvändigt att ta tillbörlig hänsyn också till sådana faktorer.

Även *LO* tar upp frågan om fastighetsägarna kommer att kunna göra förtjänster när förslaget genomförs. Det finns enligt *LO*:s mening inga skäl till att ökade vinster skall få uppstå för fastighetsägarna. Det är därför nödvändigt att noga följa utvecklingen. De ökade resurser som en ökning av boendekostnaderna skulle möjliggöra bör komma bostadskonsumtionen till godo. Liknande synpunkter framförs av *TCO*.

Socialstyrelsen anser angeläget att man överväger åtgärder som motverkar att de hyreshöjningar, som avvecklingen av hyresregleringen otvivelaktigt kommer att föra med sig, försämrar bostadsstandarden för lägre inkomsttagare. En lämplig utväg är enligt styrelsens mening att lämna erforderligt stöd i form av familjebostadsbidrag. En allmän översyn av bidragsreglerna bör göras, varvid såväl bidragens storlek och gällande inkomstgränser som kraven på bostadens storlek och utrustning bör omprövas. Inte oväsentliga kostnadsökningar kommer att uppstå även för kommunerna. Reformen torde sålunda i första hand medföra att de kommunala bostadstilläggen höjs samt att utgifterna för socialhjälp till hyra ökar. De statliga pensionärsbostadsbidragen bör också ses över. Även *HSB* pekar på de bostadssociala följderna av förslaget och förordar att låginkomsttagare, barnfamiljer och pensionärer ges ekonomiskt stöd av det allmänna så att de kan upprätthålla en godtagbar bostadsstandard.

Ett flertal remissinstanser anser att förslagets regler om hyressättningen inte är tillräckliga för att i övergångsskedet motverka ej godtagbara hyreshöjningar på orter med mera betydande bostadsbrist och önskar uppskov med avvecklingen under någon tid. För ett uppskov uttalar sig *bostadsstyrelsen*, *hyresrådet*, *Stockholms rådhusrätt*, *överståthållarämbetet*, *stadskollegiet i Stockholm*, *länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands och Malmöhus län*, *drätselkammaren i Malmö*, *SABO*, *Svenska riksbyggen*, *LO* och *Hyresgästernas riksförbund*.

Vissa remissinstanser förordar att uppskovet får gälla samtliga orter där hyresregleringen allttjämt är kvar. I sådan riktning uttalar sig *hyresrådet*, *länsstyrelsen i Malmöhus län* och *Hyresgästernas riksförbund*. *LO* och *Svenska riksbyggen* anser att uppskovet bör avse samtliga orter med fler än 30 000 innevånare. *SABO* uttalar att en Orts storlek inte i och för sig bör

få avgöra när den nya lagstiftningen skall börja tillämpas. SABO erinrar om att de sakkunniga själva anser att det växande beståndet av allmännyttiga lägenheter kommer att stabilisera hyresläget så att inte en knapphetsbetingad efterfrågan kommer att skruva upp hyresnivån på ett inte önskvärt sätt. Med utgångspunkt från detta resonemang är det lämpligt att gå över till den nya ordningen när bostadsföretag vilkas hyror sätts efter självkostnadsprincipen har nått en sådan andel av en Orts lägenhetsbestånd att de blivit prisledande på hyresmarknaden. *Bostadsstyrelsen* förordar en senareläggning även för andra orter än de tre storstadsregionerna. Det finns orter där bostadsbristen kan vara av minst samma relativa omfattning som i ett storstadsområde.

I fråga om uppskovets längd i de tre storstadsregionerna förordar *överståthållarämbetet*, *stadskollegiet i Stockholm*, *länsstyrelsen i Malmöhus län* och *stadskollegiet i Malmö* att någon tidpunkt inte nu fastställs för hyresregleringens avveckling. *LO* och *Svenska riksbyggen* godtar de sakkunnigas förslag att låta avvecklingen anstå till början av 1970-talet. *Hyresgästernas riksförbund* förordar några års längre uppskov än de sakkunniga tänkt sig. I fråga om landet i övrigt anser *LO* och *Svenska riksbyggen* att de största orterna utanför storstadsregionerna — gränsen anges till orter med 30 000 innevånare — bör behandlas på samma sätt som storstäderna. *Hyresgästernas riksförbund* yrkar även här på några års längre uppskov än de sakkunniga föreslagit. Samma uppfattning har *länsstyrelsen i Malmöhus län*.

Länsstyrelsen i Stockholms län förutsätter att den svårbedömda och ömtåliga frågan om lämplig tidpunkt för den nya ordningens praktiska genomförande särskilt vad beträffar regioner med kvarstående avsevärd bostadsbrist görs till föremål för fortsatta, förutsättningslösa överväganden.

Näringslivets byggnadsdelegation understryker betydelsen av att hyresregleringen avskaffas efter en på förhand bestämd tidsplan så att fastighetsägare och hyresgäster i förväg kan inrätta sig efter de nya förhållandena. Att för vissa områden ställa lagens ikraftträdande på en oviss framtid innebär i realiteten betydande risker för att den mycket angelägna reformen aldrig förverkligas. Delegationen har ingen erinran mot de sakkunnigas tidsplan som sådan men betonar att varje ytterligare uttjänjning av tidsplanen enbart försvårar en senare övergång till en marknadsmässig hyresättning. Den nya medlings- och domstolsorganisationen torde inte kunna fungera tillfredsställande, om inte landsomfattande erfarenheter redan från början läggs till grund för lagens tillämpning i frågor av större principiell räckvidd. Det är självfallet i första hand de större tätorterna som härvid kommer att kunna förse provningsorganen med en vägledande praxis. *Svenska företagares riksförbund* anser att det föreslagna besittningsskyddet för hyresgäst och hyresspärrarna föranleder att man inte har anledning att undanta de tre storstadsregionerna från det allmänna ikraftträdandet.

Hyresrådet förordar — som tidigare nämnts — att avvecklingen av hyresregleringen skall uppskjutas några år. Under övergångstiden bör man enligt hyresrådets mening tillämpa ett uppmjukat regleringsförfarande av den typ som enligt 6 § hyresregleringslagen nu förekommer för möblerade lägenheter. En övergång till detta system är enligt hyresrådets mening en lämplig förberedelse till en friare hyresmarknad. Systemet gör det möjligt att successivt anpassa hyrorna till mera marknadsmässiga värden. Övergången till den friare hyresmarknaden kan på så sätt ske lättare och utan alltför svåra sociala återverkningar. En minoritet, som representerar hyresgästintresset inom rådet, ansluter sig till de sakkunnigas förslag.

Sveriges fastighetsägareförbund förordar att ett 6 §-system enligt de riktlinjer hyresrådet dragit upp tillämpas i storstadsregionerna fram till dess hyresregleringen enligt de sakkunnigas förslag avvecklas för dessa orter.

I den mån remissinstansernas uttalanden om hyressättningen bara eller i första hand gäller hyresvillkoren efter förlängning av hyresavtal har uttalandena redovisats under avsnittet besittningsskydd för bostadshyresgäst.

De sakkunnigas förslag att hyresgäst på ort med påtaglig bostadsbrist skall kunna påkalla prövning av s. k. förstagångshyra tillstyrks eller lämnas utan erinran av nästan alla remissinstanser. Många uttalar att ett sådant förfarande är nödvändigt för att hindra en knapphetsbetingad efterfrågan på bostäder att slå igenom på hyresnivån i allmänhet. *Hyresgästernas riksförbund* fäster sådan vikt vid denna prövningsmöjlighet att man förordar att den bör finnas över hela landet.

Näringslivets byggnadsdelegation anser att systemet med prövning av förstagångshyra är förslagets mest långtgående avvikelse från principen om en fri hyresmarknad. En sådan prövning kan, om den ges en alltför vidsträckt tillämpning, allvarligt försvåra den övergång till friare marknadsförhållanden på bostadssektorn som är det väsentliga syftet med den nya lagstiftningen. Förslaget ger inte tillräckliga garantier för den restriktivitet i tillämpningen av institutet, som är en nödvändig förutsättning för att en sådan övergång skall kunna ske. De sakkunniga har inte annat än i föga förbindande ordalag tagit ställning till frågan om förstagångsprövningens geografiska tillämpningsområde. Möjligen vill de sakkunniga utgå från hyresrådets under år 1965 framlagda förslag om avveckling av hyresregleringen på vissa orter. Detta är otillräckligt. Endast de tre storstadsregionerna uppvisar f. n. en sådan reell bostadsbrist att en förstagångsprövning behövs. Varje utvidgning av tillämpningsområdet härutöver innebär ett allvarligt hot mot möjligheterna att inom rimlig tid uppnå balans på bostadsmarknaden.

Sveriges fastighetsägareförbund betraktar som ytterst angeläget att en förstagångsprövning undviks. Det är mindre tilltalande att i en hyreslag som tar sikte på normala förhållanden låta part som ingått ett hyresavtal klandra dess innehåll under löpande avtalstid. Systemet uppmuntrar bo-

stadssökande till överbud på hyran, vilka följs av avtalsbrott, samt medför tvister och rättsosäkerhet vid fastighetsförsäljningar. Om övergångsbestämmelserna för storstadsregionerna ges den utformning förbundet förordar, dvs. ett 6 §-system i enlighet med hyresrådets riktlinjer, torde hyresnivåerna under de år då övergångsbestämmelserna får verka ha hunnit utjämnas. Samtidigt torde en dämpning av efterfrågetrycket som onödiggör den föreslagna förstagångsprövningen ha skett.

Från många håll yrkas att det alltid skall ligga i Kungl. Maj:ts hand att bestämma i vilka orter reglerna om förstagångsprövning skall tillämpas. *Bostadsstyrelsen* anser att denna fråga är av så ingripande betydelse för parterna på hyresmarknaden och av så kontroversiell natur att beslut här om bör fattas av Kungl. Maj:t. Frågor av hithörande slag skulle f. ö. ändå i ett betydande antal fall komma under Kungl. Maj:ts prövning efter besvär. Förslagsrätten bör vara fri. *Bostadsstyrelsen* bör för sin del naturligen ta de initiativ som betingas av inträffande ändringar i relationen mellan tillgång och efterfrågan på bostäder inom orterna. I samma riktning uttalar sig bl. a. *hyresrådet*, *bostadsrättskommittén*, *Hyresgästernas riksförbund* och *Näringslivets byggnadsdelegation*.

Statens personalbostadsdelegation förordar att undantag från bestämmelserna om prövning av förstagångshyra görs för statsverkets bostäder. Metodiken för hyressättningen på detta område garanterar att oskäligen hyror inte åsätts dessa bostäder.

Socialstyrelsen riktar uppmärksamheten på en regel i de sakkunnigas förslag om att hyresgästs uthyrning av del av bostad inte omfattas av reglerna om förstagångsprövning. Sådan uthyrning har under senare år blivit allt vanligare i bristorterna och har tenderat att få allt längre varaktighet. Inte minst utlänningarna drabbas av förhållandena på denna bostadsmarknad. Vederbörandes många gånger osäkra förankring i landet och bristande kunskap om förhållandena här har öppnat särskilda möjligheter för uthyraren att tillskansa sig oskäligen hyror. Styrelsen avstår från att föreslå någon ändring av förslaget i detta hänseende men framhåller att det är angeläget att man i fortsättningen har sin uppmärksamhet riktad på problemet.

Hovrätten för Nedre Norrland ifrågasätter om inte ett beslut om nedsättning av hyran i särskilda fall bör få avse även förfluten tid. Härigenom skulle krav på oskäligt hög hyra kunna förebyggas. *Bostadsrättskommittén* anför liknande synpunkter.

Flera remissinstanser uppehåller sig vid frågan om det lämpliga i att samordna bestämmelser om besittningsskydd och hyressättning för orter med mera påtaglig lägenhetsbrist och motsvarande bestämmelser för orter med en balanserad hyresmarknad i en permanent hyreslag. *Sveriges juristförbund* anser att det visserligen ligger ett betydande värde i att de olika

reglerna på hyreslagstiftningens område fogas samman i en konsekvent uppbyggd och systematiskt genomtänkt hyreslag. Förbundet uttalar dock viss tveksamhet om läget på hyresmarknaden verkligen är sådant att tiden är inne för en generell lösning av frågor om besittningsskydd och hyreskontroll. Det kan sättas i fråga om inte klyftan mellan orter med balanserad hyresmarknad och bristorter är för stor för att lämpligen kunna bryggas över. Det går knappast att finna gemensamma formler för så skilda marknadslägen utan att på den ena punkten efter den andra tillgripa den mindre tillfredsställande lösningen att ge avkall på det i samtliga fall väsentliga kravet på klara och distinkta bestämmelser och i stället välja allmänna, elastiska formuleringar som överlåter åt praxis att ge lagstiftningen dess reella innehåll. Förbundet vill dock inte avstyrka den valda metodiken utan endast fästa uppmärksamheten på den löslighet och svåröverskådlighet som blir följden. *Stockholms rådhusrätt* utvecklar liknande synpunkter. *Näringslivets byggnadsdelegation* anser att det förhållandet att reglerna om förstagångsprövning intagits i själva hyreslagen framkallar farhågor för att denna prövning utvecklas till ett permanent inslag på den framtida bostadsmarknaden, varigenom möjligheterna att inom rimlig tid nå balans på denna marknad riskeras. Delegationen föreslår därför att dessa regler förs över till övergångsbestämmelserna och tidsbegränsas. *Sveriges advokatsamfund* menar att de allmänna rättsreglerna om hyra bör utformas för en i huvudsak balanserad hyresmarknad. De avvikelser som betingas av påtaglig lägenhetsbrist i vissa orter bör även i fortsättningen finnas i en särskild kristidslagstiftning och avvecklas allteftersom balans inträder på hyresmarknaden.

Departementschefen. Hyreslagstiftningssakkunnigas huvuduppgift var att överväga om bestämmelserna angående besittningsskydd och hyressättning för orter med en mera påtaglig lägenhetsbrist och för orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad kunde samordnas i en reviderad permanent hyreslag. Om en sådan ordning visade sig möjlig borde hyreslagen enligt direktiven för de sakkunniga (se SOU 1966: 14 s. 16) innehålla dels grundläggande regler om besittningsskydd och om prövning av hyrans storlek och andra villkor för nytt hyresavtal, dels i vissa begränsade avseenden häriifrån avvikande bestämmelser, vilka efter särskilt förordnande kunde bringas i tillämpning i orter med påtaglig lägenhetsbrist.

I det föregående har besittningsskyddet för bostadshyresgäst och lokalhyresgäst behandlats. Jag har därvid anslutit mig till de sakkunnigas förslag att bestämmelserna om hyresgästens besittningsskydd skall vara gemensamma för den balanserade hyresmarknaden och för en marknad där lägenhetsbrist råder. Som jag utförligt utvecklat utesluter inte detta, att tillämpningen av bestämmelserna måste bli skiftande beroende på mark-

nadsläget. Vid en mera påtaglig lägenhetsbrist måste självfallet större hänsyn tas till hyresgästens anspråk på att få ha kvar sin hyresrätt än om god tillgång finns på lägenheter.

Frågan om hyressättningen i samband med förlängning av hyresförhållandet har ingående behandlats i avsnittet om besittningsskydd för bostadshyresgäst. De sakkunnigas förslag innebär att ej heller i detta avseende några särbestämmelser — jag bortser nu från reglerna om prövning av förstagångshyra eftersom vid sådan prövning hyran skall bestämmas enligt huvudnormen — är behövliga för den ej balanserade hyresmarknaden. Denna uppfattning har väckt viss kritik särskilt från hyresrådets sida. Kritiken går sammanfattningsvis ut på att den av de sakkunniga föreslagna hyressättningsnormen — vars uppgift egentligen bara är att trygga besittningsskyddet för hyresgästen på en hyresmarknad där i princip marknadsmässig hyressättning tillämpas — inte är tillräcklig för att på en bristmarknad motverka sådana av bristläget betingade hyreshöjningar som inte är godtagbara från samhällssynpunkt. Jag har funnit kritiken berättigad och har därför stannat för att vissa särbestämmelser behövs som ett komplement till hyressättningsnormen för den i huvudsak balanserade hyresmarknaden.

I det följande kommer jag att först behandla frågan om utformningen av den särskilda hyressättningsnorm som skall gälla för orter med mera påtaglig bostadsbrist. Därefter behandlas det med denna fråga sammanhängande spörsmålet om prövning av förstagångshyra. I detta sammanhang tar jag också upp frågan om behovet av en lagfäst bytesrätt på bristorterna. Mot bakgrunden av mitt ställningstagande till dessa frågor kommer jag att därefter uppehålla mig vid frågan om tidpunkten och sättet för hyresregleringens avveckling.

Vad först beträffar behovet av en särskild hyressättningsnorm för bristorterna bör inledningsvis framhållas att regeln att hyresgästen vid förlängning av hyresförhållandet är skyldig godta den fordrade hyran, om den inte väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, principiellt sett innebär inte bara att jämförliga lägenheter får lika höga hyror utan även åtminstone på längre sikt, att hyrorna i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande bruksvärden. Hyrorna blir därigenom relativt bestämda. Däremot ger bruksvärderegeln inte någon anvisning om på vilken absolut nivå hyrorna kommer att ligga. Denna nivå kommer att bestämmas av marknadsläget, dvs. förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. I detta avseende skiljer sig regeln från de bestämmelser om hyrans fastställande som finns i hyresregleringslagen. Där anknyts hyresläget i princip för äldre hus till den hyra som utgick den 1 januari 1942 och för nyare hus till produktionskostnaderna.

De särbestämmelser som enligt min mening är behövliga för bristorterna bör innebära att också den absoluta hyresnivån blir i viss mån låst och att den alltså inte kommer att styras av efterfrågetrycket. Låsningen bör emellertid ske på ett helt annat sätt än som kännetecknar hyresreglerings-systemet. I första hand bör slås fast att även särbestämmelserna skall bygga på avtalsfrihetens grund. Avtalad hyra eller den hyra som fordras i samband med förlängning av hyresförhållande bör alltså prövas bara om part begär det. Vidare bör den enskilda fastighetens produktionskostnader inte få inverka vid hyrans fastställande.

De sakkunniga utgår från att de allmännyttiga bostadsföretagens hyres-sättning med tiden kommer att tjäna som riktpunkt vid hyresbedömningen. Jag delar denna uppfattning, men som jag har anfört tidigare har inte dessa företag en sådan ställning i det äldre lägenhetsbeståndet som krävs för att företagens hyror över hela fältet skall bli bestämmande vid jämförelseprövningen med tillämpning av bruksvärderegeln. De kommer därför inte att vid avvecklingen av hyresregleringen få en sådan prisledande funktion inom hela lägenhetsbeståndet att ej godtagbara hyreshöjningar hindras. När det gäller nyproduktionen av flerfamiljshus förhåller det sig emellertid obestriddligen så att dessa företag nu intar och för framtiden kan väntas behålla en ledande ställning. Inom denna sektor kommer de allmännyttiga företagens hyror otvivelaktigt att bli bestämmande för hyresläget. Eftersom företagen tillämpar självkostnadsprincipen vilket innebär att hyrorna sätts så att de på lång sikt täcker de faktiska kostnaderna, får man härigenom en garanti för att oskäligt höga hyror inte kommer att tillämpas för lägenheter i hus som uppförs i fortsättningen. I nyproduktionen föreligger således ingen större risk för en ej önskvärd hyresutveckling på grund av bristorternas efterfrågeöverskott. Den behövliga låsningen av hyresnivåerna i det äldre lägenhetsbeståndet kan enligt min mening åstadkommas med utnyttjande av detta förhållande. Jag föreslår att för bristorterna den aktuella hyran prövas inte bara med hänsyn till jämförliga lägenheters hyra utan även med beaktande av det allmänna hyresläget i orten för lägenheter i nybyggda bostadshus. Detta hyresläge får utgöra utgångspunkten för beräkningen. Från denna utgångspunkt får sedan den aktuella hyran bestämmas efter en bedömning av den ifrågavarande lägenhetens modernitetsgrad, underhåll och skick i övrigt m. m. Prövningen bör därvid gå till på följande sätt.

Jämförelseprövningen med tillämpning av bruksvärderegeln bör vara grundläggande. I första hand bör alltså den fordrade hyran — eller vid förstagångsprövning den avtalade hyran — jämföras med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Från jämförelse-materialet utesluts därvid sådana enstaka topphyror som under alla förhållanden inte får vara vägledande för jämförelsen. Enligt huvudregeln skall härefter prövningen av den aktuella hyran ske utifrån den hyresnivå

som bildas av de högsta hyrorna. På detta stadium bör hänsynstagandet till det allmänna hyresläget i orten för lägenheter i nybyggda bostadshus komma in. Hyran för de aktuella jämförelselägenheterna bör sålunda ställas samman med hyran för lägenheter i nybyggda hus. Härvid bör jämförelsen inriktas på sådana lägenheter som är så likvärdiga som omständigheterna tillåter. Man bör sålunda kunna utvälja sådana lägenheter i nybyggda hus som är likvärdiga med jämförelselägenheterna i fråga om exempelvis rumsantal och bostadsyta. Mot bakgrunden av hyresläget för lägenheterna i nybyggda hus bör sedan bedömas om hyran för jämförelselägenheterna är rimlig. Vid denna bedömning måste självfallet behörig hänsyn tas till att bruksvärdet för de båda kategorierna av lägenheter ofta inte är detsamma. Leder bedömningen till att hyran för någon eller några av de lägenheter som ingår i jämförelsematerialet inte kan anses rimlig i förhållande till hyresläget i nybyggda bostadshus, bortses från dessa lägenheter vid jämförelseprövningen.

Jag vill betona att den nu beskrivna särregeln syftar endast till att hindra att bristmarknadens efterfrågeövertryck får verka alltför fritt på hyressättningen. Framför allt ger särregeln möjlighet att vid jämförelseprövningen bortse från sådana alltför höga hyror som hyresgäster frivilligt tagit på sig. I den mån dessa hyror bildar en hyresnivå, skulle de annars kunna påverka hyressättningen på ett sätt som inte är acceptabelt från samhällssynpunkt. Ofta torde det bli möjligt att utan särskild utredning utesluta hyror av detta slag från jämförelsematerialet. Detta gäller särskilt fall när materialet innehåller ett representativt inslag av lägenheter från allmännyttiga bostadsföretags fastigheter med hyror som är anpassade till hyresläget i nyproduktionen. Högre liggande hyror bör i sådant fall inte få påverka bedömningen.

De sakkunnigas förslag innebär att det alltid är tillåtet för hyresvärd och hyresgäst att själva träffa avtal om hyran. Förslaget bygger alltså på avtalsfrihet även när det gäller orter med mera påtaglig bostadsbrist. Det finns alltså inte såsom enligt hyresregleringslagen något krav på att myndighet prövar vilken hyra som skall utgå. För att hyresgästen inte skall vara helt utlämnad åt den fria marknadsprissättningen föreslår de sakkunniga att hyresgästen skall kunna få den avtalade hyrans, den s. k. f ö r s t a g å n g s h y r a n s skälighet prövad. Denna möjlighet skall stå till hyresgästens förfogande under viss tid från det att han första gången träffade avtal om förhyrning av lägenheten. Prövningen skall kunna komma till stånd även på begäran av hyresvärden. Förslaget innebär en betydelsefull inskränkning i avtalsfrihetens princip. Enligt min mening är inskränkningen emellertid nödvändig för att hyresregleringen skall kunna avskaffas beträffande sådana orter där bostadsbrist allttjämt föreligger. Förslaget har också vunnit allmänt gillande under remissbehandlingen.

I enlighet med vad de sakkunniga föreslagit bör förstagångsprövningen kunna avse även sådan hyra som avtalats viss tid efter upplåtelsen av lägenheten. Jag delar de sakkunnigas uppfattning att denna tid bör bestämmas till nio månader, dvs. samma tid som måste förflyta för att besittningsskydd skall föreligga när hyresavtalet upphör. Likaså kan jag biträda de sakkunnigas förslag att förstagångsprövningen måste begäras inom ett år från det hyresförhållandet började. I enlighet med de sakkunnigas förslag bör beslut om nedsättning av förstagångshyra inte få avse tid innan prövningen påkallades.

Som statens personalbostadsdelegation anfört behövs knappast någon prövningsmöjlighet i fråga om förstagångshyra för statsverkets bostäder. Jag anser ändå inte motiverat att undanta denna lägenhetskategori från reglerna om prövning av förstagångshyra.

De sakkunniga föreslår att Kungl. Maj:t vid den nya hyreslagens ikraftträdande skall bestämma det geografiska tillämpningsområdet för bestämmelserna om prövning av förstagångshyra men att det fortsatta handhavandet av dessa frågor skall uppdras åt bostadsstyrelsen. Från många håll, bl. a. av bostadsstyrelsen själv, yrkas att det alltid skall ligga i Kungl. Maj:ts hand att förordna om förstagångsprövningens geografiska omfattning. Jag biträder denna mening. Förslag om inskränkning eller utvidgning av bestämmelsernas tillämpningsområde kan med denna ordning väckas av var och en. Hyresnämnderna bör dock ha som uppgift att ta erforderliga initiativ i saken. Bestämmelser härom bör meddelas av Kungl. Maj:t.

De förut behandlade särbestämmelserna för hyressättningen på bristorter bör naturligen ha samma tillämpningsområde som bestämmelserna om prövning av förstagångshyra.

Bestämmelserna om hyressättningen på bristorter torde övergångsvis kunna vålla komplikationer för sådana fall då skillnader i finansieringsbetingelserna eller andra omständigheter medverkat till att hyrorna för vissa lägenheter kommit att ligga väsentligt högre än hyresläget i allmänhet för likvärdiga lägenheter. I enlighet med de normer, som gäller för hyreskontrollen enligt hyresregleringslagen och som innebär att hyran bestäms med hänsyn till vad som bedöms utgöra skäliga produktionskostnader, är ifrågavarande höga hyror godkända av de hyresreglerande organen. Den omständigheten att man går över till ett nytt system för hyressättningen bör inte föranleda att dessa hyror ej längre skulle anses godtagbara. Vid tillämpningen av hyressättningsbestämmelserna bör därför en hyra som fastställts av hyresnämnd eller hyresrådet alltid anses skälig, dock inte i den meningen att den utan vidare skall godtas som jämförelsehyra när hyran för annan lägenhet provas. En förutsättning är självfallet att lägenhetens skick inte avsevärt försämrats eller hyresgästens förmåner avsevärt in-

skränkts. Det sagda får tillämpning främst för det fall att en ny hyresgäst flyttar in i en lägenhet och påkallar prövning av den avtalade hyran, trots att denna inte överstiger den hyra som gällde under hyresregleringslagens giltighetstid. Det synsätt som jag här förordat stämmer överens med den princip om att hyran skall bestämmas efter skälighet som ligger till grund för hyressättningsreglerna. Det torde därför inte vara behövt att föra in någon särskild övergångsregel för de fall som avses här.

Jag har i avsnittet om personförändring på hyresgästsidan deklarerat den uppfattningen att en lagstadgad bytesrätt bör införas men att bestämmelserna därom bör gälla bara på en hyresmarknad med mera påtaglig bostadsbrist. Jag avser nu att närmare gå in på frågan.

Det skall inte bestridas att hyresvärdarna i allmänhet visar förståelse för hyresgästernas önskemål att byta lägenhet. Å andra sidan är det otvivelaktigt så att angelägna bytesbehov emellanåt inte kan tillgodoses på grund av att hyresvärderna utan rimlig anledning vägrar att samtycka till en överlåtelse av lägenheten. Under rådande bostadsbrist måste olägenheterna härav anses vara så betydande att åtgärder till underlättande av lägenhetsbyten är påkallade. Härom har de sakkunniga också varit eniga. Från bostadssociala synpunkter är det av vikt att den minskade rörlighet på hyresmarknaden som bostadsbristen för med sig motverkas genom att hyresgästerna i största möjliga utsträckning kan ordna sin bostadsfråga genom lägenhetsbyten.

Det förslag till besittningsskydd för bostadshyresgäst som nu läggs fram syftar inte enbart till att skapa trygghet för hyresgästen i besittningen av hans hem. På en hyresmarknad som präglas av påtaglig bostadsbrist kan besittningsskyddet sägas ha en vidare betydelse, nämligen att trygga hyresgästens fortsatta behov av bostad för sig och sin familj. För den hyresgäst som på grund av ändrade anställningsförhållanden måste flytta till annan ort eller av annat skäl ser sig nödsakad att lämna lägenheten och som på grund av bostadsbristen är hänvisad till att söka ordna sin bostadsfråga genom byte är besittningsskyddet utan större värde i ett system där hyresvärderna utan bärande skäl kan motsätta sig en överlåtelse av hyresrätten. En sådan ordning framstår som särskilt otillfredsställande i de fall då hyresvärdens vägran att samtycka till ett ifrågasatt byte får till följd att hyresgästen antingen tvingas att avstå från en förmånlig anställning på annan ort eller tvingas att lämna sin familj kvar i den gamla lägenheten. En i lag tryggad rätt att överlåta lägenheten för byte kan från denna synpunkt sägas utgöra en önskvärd påbyggnad av besittningsskyddet.

På de anförda skälen anser jag alltså att en lagstadgad bytesrätt bör införas och äga tillämplighet beträffande bostadsorter. Lämpligen bör bestämmelserna gälla för sådana orter för vilka Kungl. Maj:t har förordnat att prövning av förstagångshyra skall få äga rum.

Av hänsyn till hyresvärdens intressen kan hyresgäst inte ges en obegrän-

sad rätt till överlåtelse i samband med lägenhetsbyte. Möjlighet att vid vägrat samtycke få ett byte till stånd bör föreligga endast efter prövning av myndighet och under vissa begränsade förutsättningar. Vid sådan prövning bör en avvägning ske mellan de berörda parternas motstående intressen. För bifall till hyresgästens framställning om överlåtelse bör krävas att vägande skäl talar för att ett byte kommer till stånd och att bytet kan ske utan olägenhet för hyresvärden. Eftersom alltför täta byten måste anses vara till förfång för hyresvärden, bör den som förvärvat hyresrätt genom byte inte äga rätt att i sin tur överlåta lägenheten för byte förrän viss tid förflutit efter förvärvet. Bytesrätten bör vidare begränsas till fall när hyresgästen avser att genom överlåtelse av sin hyresrätt förvärva annan hyresrätt eller en bostadsrätt. Slutligen bör rätt att använda lägenheten som bytesobjekt inte föreligga i sådana fall då hyresgästen saknar optionsrätt eller i allmänhet inte är berättigad till förlängning av hyresförhållandet. I det av de sakkunniga utarbetade förslaget till lagstadgad bytesrätt är dessa synpunkter i allt väsentligt beaktade. Förslaget är därför enligt min mening väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning om bytesrätt för bostadshyresgäst. Jag har också utformat mitt förslag på ett sätt som i sak stämmer nära överens med de sakkunnigas förslag.

Jag övergår nu till frågan om tidpunkten och sättet för hyresregleringens avveckling. Hyresregleringen påverkar som bekant rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst i två skilda hänseenden. För det första innebär regleringen att parterna, om man bortser från möblerade lägenheter och i vissa undantagsfall lokaler, är helt fräntagna rätten att själva avtala om hyran. Denna måste fastställas av hyresreglerande myndighet, och det är straffbart att ta ut högre hyra än den fastställda. För det andra ger regleringen hyresgästen ett besittningsskydd, som i praktiken utvecklats till en kvarboenderätt vilken endast i undantagsfall kan sättas ur spel. En avveckling av hyresregleringen innebär f. n. att parterna får full frihet att avtala om hyran och att hyresgästen blir bunden under avtalets giltighetstid av vad som avtalas. Denna avtalsfrihet inträder även i fråga om hyresavtal som löper vid tidpunkten för avvecklingen. Hyreskontrollen enligt hyresregleringslagen har dock en viss efterverkan, eftersom hyresvärden enligt 2 § avvecklingslagen inte utan hyresgästens samtycke får höja hyran för återstående del av hyresperioden, även om hyresavtalet i och för sig skulle ge honom sådan rätt. I fråga om besittningsskyddet innebär en avveckling av hyresregleringen att hyresgästen ej längre kan vända sig till hyresnämnd och begära ogiltigförklaring av uppsägning eller eljest förlängning av hyresavtalet. Ändringen i rättsläget i fråga om besittningsskyddet är emellertid endast av formell natur, eftersom besittningsskyddslagen, som blir tillämplig vid avveckling av hyresregleringen, tillförsäkrar hyresgästen ett i huvudsak likvärdigt besittningsskydd. Beträffande hyressättningen in-

träder den betydelsefulla ändringen att hyresvärden får ta ut högre hyra i samband med förlängning av hyresförhållandet, om höjningen bara håller sig inom vad som är skäligt. Annorlunda uttryckt får hyresgästen bo kvar endast om han är beredd att betala marknadsmässig hyra.

Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag till ny hyreslag innebär bl. a. att det besittningsskydd för hyresgäst som f. n. grundar sig på hyresregleringen eller besittningsskyddslagen blir inskrivet i den permanenta hyreslagen och att hyreskontrollsystemet enligt hyresregleringslagen ersätts av vissa hyresspärrear i hyreslagen. Hyresregleringen blir alltså obehövlig i samma mån som den nya hyreslagen görs tillämplig på ett hyresförhållande. Det är därför naturligt att avvecklingen av hyresregleringen samordnas med övergången från äldre till ny hyreslag. De sakkunniga föreslår i huvudsak en sådan samordning. Såvitt avser den normala typen av hyresavtal, dvs. avtal som löper på bestämd tid, vanligtvis ett år med rätt till förlängning av avtalet för en ny tidsperiod av samma längd om uppsägning inte sker viss tid i förväg, kan de sakkunnigas förslag beskrivas på detta sätt.

Beträffande först lokaler i hela landet och bostadslägenheter i hyresreglerade orter utanför de tre storstadsregionerna innebär förslaget följande. Om hyresavtalet träffas efter den av de sakkunniga föreslagna tidpunkten för nya hyreslagens ikraftträdande, dvs. den 1 november 1967 eller senare, faller avtalet över huvud taget inte under hyresregleringen. Avtalet faller i stället helt under den nya hyreslagen. I fråga om avtal som löper vid tidpunkten för den nya lagens ikraftträdande skall som förut framgått äldre hyreslag tillämpas under den återstående hyrestiden. I konsekvens härmed gäller också hyresregleringslagens besittningsskyddsregler under samma tid. Detta innebär att rätten att bo kvar i lägenheten under påföljande hyresperiod följer hyresregleringslagens bestämmelser. Den hyra som fastställts enligt hyresregleringslagen utgår under såväl återstående hyrestid som den därpå följande hyresperioden. Hyresregleringen inverkar alltså på hyresförhållandet t. o. m. utgången av den första hyresperiod som i sin helhet infaller efter den nya hyreslagens ikraftträdande. För långtidsavtalen — enligt förslaget avtal för vilka hyrestiden utgår den 1 januari 1969 eller senare — blir den nya lagens besittningsskyddsregler omedelbart tillämpliga. Den tid under vilken hyresvärden är bunden av den enligt hyresregleringslagen fastställda hyran sträcker sig i dessa fall inte utöver löpande hyresperiod men är i vissa fall ytterligare begränsad.

I fråga om bostadslägenheter inom de tre storstadsregionerna föreslås vissa avvikelser från nyssnämnda regler. Dessa avvikelser gäller endast den nya lagens regler om besittningsskydd och hyressättning och därtill knutna förfaranderegler. Förslagets innebörd är här i huvudsak följande. De nya reglerna blir inte tillämpliga på sådana hyresavtal där hyrestiden utgår före den 1 januari 1970. Utgår hyrestiden senare får de nya reglerna betydelse först från den nya hyresperiodens början. Detta gäller dock en-

dast om hyresvärden sagt upp avtalet. Har uppsägning inte skett, skall de hyresvillkor som gällde under hyresregleringstiden äga fortsatt tillämpning även under den följande hyresperioden.

Som torde ha framgått av det anförda avviker förslaget bestämmelser om avvecklingen av hyresregleringen för lokaler och för bostadslägenheter utanför de tre storstadsregionerna i viss utsträckning från dem som f. n. tillämpas vid regional avveckling av hyresregleringen. Skillnaden består i att hyresregleringens besittningsskyddsregler enligt förslaget alltjämt skall tillämpas under den återstående avtalsperioden och att som följd härav den hyra som fastställts enligt hyresregleringslagen får gälla även under följande avtalsperiod.

Den föreslagna metoden för avvecklingen av hyresregleringen har väckt kritik från skilda håll under remissbehandlingen och det har gjorts gällande att bestämmelserna är svårfattliga och mindre väl ägnade för tillämpning i praktiken. Flera remissinstanser har framhållit att de föreslagna bestämmelserna under alla förhållanden måste omarbetas i redaktionellt hänseende.

Även enligt min uppfattning har de sakkunnigas förslag om hur avvecklingen av hyresregleringen skall gå till vissa betydande olägenheter. Detta gäller framför allt den ordning som föreslås för storstadsregionerna. Förslaget innebär för dessa orter i huvudsak att övergången till den nya hyreslagen, bortsett från reglerna om besittningsskydd för bostäder och förfarandet i hyrestvister, sker successivt under tiden den 1 november 1967— den 1 oktober 1969, medan avvecklingen av hyresregleringen samt ikraftträdandet av nämnda regler om besittningsskydd och förfarandet i hyrestvister sker successivt under tiden den 1 januari — den 1 oktober 1970. Genom att på detta sätt avvecklingen av hyresregleringen inte sker samtidigt med övergången till den nya hyreslagen och dessutom den nya lagen inte träder i kraft i sin helhet vid en enda tidpunkt, uppkommer ett relativt långvarigt och komplicerat övergångsskede som skulle bli besvärande för hyresmarknaden.

Som huvudsakligt motiv för förslaget att uppskjuta hyresregleringens avveckling till en senare tidpunkt för storstäderna än för landet i övrigt åberopar de sakkunniga hänsynen till den nya organisationen för prövning av hyrestvister. Även enligt min mening måste tidpunkten för avvecklingen väljas så att man får god tid att bygga upp organisationen. Detta är emellertid ett behov som föreligger för hela landet och motiverar knappast någon särbehandling av storstadsregionerna. Med den utformning av organisationen som departementsförslaget innebär finns det dessutom, som jag närmare utvecklat i avsnittet om förfarandet i hyrestvister, goda förutsättningar att bemästra en eventuell stark tillströmning av ärenden i övergångsskedet. Farhågorna för att organisationen skall visa sig otillräcklig i övergångsskedet motiverar sålunda inte att storstadsregionerna behandlas annorlunda än landet i övrigt. Det av de sakkunniga åberopade motivet för att

dröja med avvecklingen av hyresregleringen för storstadsregionerna väger därför inte tungt. Den avgörande frågan är i stället huruvida förhållandena på sådana orter där stark bostadsbrist råder — främst storstadsregionerna — medger att man utan ytterligare uppskov avvecklar hyresregleringen.

Under remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har från många håll, särskilt från remissinstanser som har anknytning till storstadsregionerna, framhållits att det är önskvärt att dröja någon tid med övergången till den friare hyresmarknad som förslaget leder till. Dessa uttalanden tar i första hand sikte på storstadsregionerna men gäller också andra orter med en mera påtaglig bostadsbrist.

Frågan hur det föreslagna hyressättningssystemet kommer att verka på en bristmarknad är svår att bedöma. Mycket talar för de sakkunnigas uppfattning att systemet i och för sig kan genomföras omedelbart utan att man behöver befara alltför svåra övergångsproblem. Men otvivelaktigt finns det skäl som talar för att en fördröjd avveckling av hyresregleringen ger möjlighet till en smidigare övergång till hyressättningen på den fria hyresmarknaden än om avvecklingen sker redan nu. Remissutfallet är också ägnat att stämma till varsamhet.

Mot bakgrunden av det anförda har jag stannat för att förorda att avvecklingen av hyresregleringen såvitt gäller bostadslägenheter fördröjs något för sådana orter där en mera påtaglig bostadsbrist råder. Fördröjningen bör dock inte hindra att hyresregleringslagen så snart som möjligt helt upphävs och ersätts av den nya hyreslagen. Avvecklingen bör ske på det sättet att den hyreshöjning som kan följa av att en bostadslägenhets hyra bestäms efter hyresläget för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är jämförbara får ske etappvis under en övergångstid. Denna övergångstid bör vara längre för de tre storstadsregionerna än för övriga orter med mera påtaglig bostadsbrist.

Jag föreslår att hyresregleringslagen sätts ur kraft vid utgången av år 1968 och att nya hyreslagen får träda i kraft den 1 januari 1969. För storstadsregionerna bör övergångstiden bestämmas till fyra år, alltså till utgången av år 1972, och för övriga berörda orter till två år eller till utgången av år 1970. De orter där hyreshöjningarna övergångsvis får ske endast etappvis bör vara desamma som de för vilka förordnande ges om prövning av förstagångshyra.

När under övergångstiden fråga uppkommer om höjning av hyra som är lägre än hyran för likvärdiga lägenheter, bör hyresgästen inte vara skyldig att godta större höjning än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelens storlek bör bestämmas så att lägenhetens hyra under övergångstiden smidigt anpassas till hyran för likvärdiga lägenheter. Det sagda innebär inte nödvändigtvis att höjningen fördelas med lika stora andelar vid varje avtalstillfälle. Om skillnaden mellan den utgående hyran och hyran för likvärdiga lägen-

heter inte är alltför stor kan det vara motiverat att tillåta att höjningen slås ut på ett mindre antal avtalstillfällen. I lagen bör endast läget vid övergångstidens slut fixeras. Vid den tidpunkten bör lägenhetens hyra ha tillåtits att komma upp i nivå med hyresläget för likvärdiga lägenheter. Den föreslagna ordningen med etappvisa höjningar bör gälla till förmån bara för den hyresgäst som hyr lägenheten vid utgången av år 1968. Om lägenheten därefter upplåts till annan hyresgäst, bör hyresvärden vara oförhindrad att omedelbart ta ut den hyra som den nya lagens hyressättningsregler medger.

Om lägenhetens bruksvärde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete och denna ökning inte beaktats vid bestämmande av den utgående hyran, bör hyresgästen alltid vara skyldig att godta en fordrad hyra som inrymmer skälig höjning med hänsyn till det ökade bruksvärdet. Är arbetet av genomgripande omfattning, bör någon begränsning av hyreshöjningen med hänsyn till de nu diskuterade övergångsbestämmelserna över huvud taget inte ske.

Det är att förvänta att hyresmarknadens partsorganisationer kommer att träffa överenskommelser om de utgående hyrornas anpassning under övergångstiden till det hyresläge som kommer att råda vid övergångstidens slut. Sådana överenskommelser torde i stor utsträckning kunna tjäna som vägledning för hyressättningen även utanför organisationernas gemensamma verksamhetsområde. Härigenom erhålls garantier för att anpassningen sker på sådant sätt att hyresgästernas anspråk på en mjuk övergång till en friare hyresmarknad tillgodoses.

Avvecklingen av hyresregleringen bör i övrigt ske enligt avvecklingslagen. Att denna lag blir tillämplig får betydelse framför allt i det hänseendet att enligt 2 § hyresavtal som träffats före tidpunkten för avvecklingen men omfattar även tid efter denna anses uppta den hyra som skolat utgå när hyresregleringen upphörde. Detta innebär en avvikelse från de sakkunnigas förslag. Detta innehåller visserligen en motsvarande bestämmelse i övergångsbestämmelserna men bestämmelsen avser enbart bostadslägenheter. Jag kan för min del inte finna skäl till att i detta avseende behandla de skilda lägenhetskategorierna olika.

Specialmotivering

Förslaget till ny hyreslag

Departementschefen. Ändringarna i den nuvarande hyreslagen är av så ingripande beskaffenhet att det är ofrånkomligt att lägga fram lagförslaget som ett förslag till ändrad lydelse av hela 3 kap. NJL. Åtskilliga av kapitlets nuvarande bestämmelser kommer dock att inflyta i förslaget utan någon ändring i sak.

I gällande rätt liksom i kommitténs och de sakkunnigas förslag är kapitlets paragrafer inordnade under mellanrubriker. Denna ordning behålls i departementsförslaget men rubrikerna är i vissa avseenden ändrade och dispositionen en annan. Avvikelserna torde inte fordra några kommentarer annat än i följande hänseenden. I de sakkunnigas förslag finns ett särskilt avsnitt om rätt för hyresgästs make att överta hyresrätten till makarnas gemensamma bostad m. m. (58—60 §§). Av lagtekniska skäl har jag ansett lämpligare att hänföra bestämmelserna i detta avsnitt till de allmänna avsnitten om överlåtelse av hyresrätt och om rätt till förlängning av hyresavtal. De aktuella bestämmelserna återfinns i 33, 47 och 49 §§ i departementsförslaget. I 78 § har de sakkunniga tagit upp skilda bestämmelser angående hyresförhållanden som beror av anställning. I departementsförslaget tas dessa bestämmelser upp i 4 § andra stycket, 46 § och 68 § andra stycket.

I den nuvarande lagtexten förekommer på skilda ställen hänvisningar till olika paragrafer i arrendekapitlet i NJL. Dessa hänvisningar medför att lagmaterialet är mindre lättillgängligt. Med hänsyn till att en revision pågår av arrendebestämmelserna, har jag emellertid inte ansett lämpligt att göra någon bearbetning av lagtexten i detta hänseende. Frågan får tas upp på nytt, när hyres- och arrendebestämmelserna skall infogas i den nya jordabalken. Även vissa andra frågor angående lagtextens utformning kan då behöva tas upp.

Tillämpningsområde

1 §.

Paragrafen motsvarar delar av 1 och 2 §§ i hyreslagen och hyreslagskommitténs förslag. Den överensstämmer i sak med 1 § i de sakkunnigas förslag.

Gällande rätt. Av 1 och 2 §§ hyreslagen framgår att till hyresavtal är att hänföra dels avtal varigenom hus eller del av hus upplåts till nyttjande mot

lega, dels avtal som jämte det att det innefattar upplåtelse av hus eller del av hus avser upplåtelse även av jord att nyttjas i förening med lägenheten, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Hyreslagskommittén. Förslaget överensstämmer helt med gällande rätt.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Till hyresavtal hänförs endast upplåtelse till nyttjande mot vederlag. Vederlaget kan bestå av pengar eller utgöras av arbete eller annan tjänst eller av naturaalster. Helt vederlagsfri upplåtelse av lägenhet faller inte under lagens tillämpningsområde, om annat ej följer av den särskilda bestämmelsen i andra stycket om upplåtelse av lägenhet i anslutning till tjänst. Denna senare bestämmelse är närmare berörd i avsnittet om begränsning av besittningsskyddet. Bestämmelsen i 2 § andra stycket hyreslagen om upplåtelse av bostadsrätt har tagits upp som ett tredje stycke.

Departementschefen. Enligt de sakkunnigas förslag inleds hyreslagen med de grundläggande reglerna om hyresbestämmelsernas tillämpningsområde. I gällande rätt däremot återfinns motsvarande regler som en del av bestämmelserna om hyresavtals ingående. Jag anser att de sakkunnigas förslag innebär en vinning.

Sakligt sett överensstämmer paragrafen med gällande rätt så när som på regeln i andra stycket andra punkten om upplåtelse av lägenhet genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal. Ändringen innebär att hyreslagen blir tillämplig på alla sådana upplåtelser, alltså även på de rena tjänstebostadsupplåtelseerna, vilka i gällande rätt faller utanför hyreslagstiftningen. Mitt ställningstagande till denna fråga återfinns i avsnittet om begränsning av besittningsskyddet. Vissa redaktionella ändringar har genomförts i departementsförslaget i förhållande till de sakkunnigas förslag. I lagförslaget görs i många hänseenden skillnad mellan lägenheter som helt eller till inte oväsentlig del uthyrs för att användas som bostad samt andra lägenheter. Lagtexten synes kunna förenklas om en beteckning införs för det förra slaget av lägenheter. Lämpligen kan som sådan beteckning användas ordet bostadslägenhet.

Hyresavtals ingående

2 §.

Paragrafen, som motsvarar del av 1 § i hyreslagen och hyreslagskommitténs förslag, överensstämmer i sak med 2 § i de sakkunnigas förslag.

Gällande rätt. Hyresavtal skall enligt 1 § hyreslagen i princip upprättas skriftligen. Två undantag finns dock. Det ena avser fall när lägenheten upp-

låts för tid understigande ett år. Det andra gäller den situationen att parterna enats om muntligt avtal. Om ändring eller tillägg görs i ett skriftligen upprättat avtal, skall anteckning om ändringen göras på handlingen, om någon av parterna begär det.

Hyreslagskommittén. Enligt kommitténs förslag är bostadshyresgäst i många fall berättigad att erhålla nytt hyresavtal vid hyrestidens utgång. Det kan i olika hänseenden vara av betydelse att ett på sådant sätt tillkommet avtal avfattas i skriftlig form. Med hänsyn härtill bör avtalet på begäran av endera parten ges skriftlig form.

Om ett avtal som upprättats skriftligen ändras eller kompletteras, skall — liksom enligt nuvarande hyreslag — anteckning göras på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Detsamma synes böra gälla, när någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe. Genom att en anteckning om personförändringen görs på det skriftliga kontraktet, undanröjs den tvekan som annars kan uppkomma, huruvida hyresförhållandet även efter personförändringen skall anses grundat på skriftligt avtal.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Enligt de sakkunnigas mening kan den nuvarande utformningen av skriftlighetskravet inte anses tillfredsställande i en lagstiftning enligt vilken flertalet hyresavtal är underkastade regler om besittningsskydd. Vardera parten i ett hyresförhållande bör, oavsett hyresavtalets längd, kunna kräva att avtalet ges skriftlig form. Även muntliga avtal bör dock alltid vara bindande för parterna.

Departementschefen. De sakkunnigas förslag vilar — liksom gällande rätt — på den principen att ett muntligt hyresavtal alltid skall vara bindande. Denna princip bör inte frångås. Har muntligt avtal träffats, bör dock enligt förslaget var och en av parterna när som helst kunna kräva att avtalet ges skriftlig form. I motsats till gällande rätt bör detta gälla oberoende av upplåtelsetidens längd och även om parterna kommit överens om att avtalet skall vara muntligt. Den föreslagna utvidgningen av rätten att få till stånd skriftligt avtal synes ändamålsenlig. Departementsförslaget har därför utformats i stort sett enligt de sakkunnigas förslag.

Hyrestid och uppsägning

3—4 §§.

Paragraferna motsvarar 5 och 6 §§ i såväl hyreslagen som hyreslagskommitténs förslag samt 3 och 5 §§ i de sakkunnigas förslag.

Gällande rätt. I 5 § första stycket i hyreslagen finns bestämmelser om uppsägning av hyresavtal som träffats på obestämd tid. Reglerna som kan

åsidosätts genom avtal innebär, att avtalet upphör viss tid efter uppsägning. Uppsägningstidens längd är beroende av längden på den period för vilken hyran beräknas. Enligt andra stycket i samma paragraf skall reglerna om uppsägningstid tillämpas också i fråga om tidsbestämda avtal, när förbehåll om uppsägning gjorts men viss uppsägningstid ej bestämts. Om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid är uppsägningstiden anknuten till s. k. fardagar. Lägenheten skall avträdas på den fardag som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen. Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

En regel om s. k. tyst förlängning av hyresavtal finns i 6 §. Om hyresgästen vid förhyrning på bestämd tid suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och hyresvärden inte inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, anses avtalet förlängt på obestämd tid. Bestämmelsen torde ha tillkommit med tanke på hyresavtal som slutits för en fixerad tid utan förbehåll om uppsägning. I rättspraxis har bestämmelsen dock tillämpats även på hyresavtal, som slutits för viss tid med förbehåll om förlängning på bestämd tid vid utebliven uppsägning.

I hyreslagen är inte reglerat hur det går om hyresavtalet träffats på bestämd tid med förbehåll om uppsägning men utan att någon tid angetts på vilken avtalet skall anses förlängt om det inte sägs upp. En viss sedvana torde emellertid föreligga, som innebär att avtalet om hyrestiden ej är alltför långvarig skall anses förlängt på samma tid som den ursprungliga hyrestiden.

Hyreslagskommittén. Kommittén har i sitt förslag tagit upp 5 § hyreslagen med endast smärre ändringar i sak. I gällande rätt utgår paragrafen från att hyresgästen alltid skall vara skyldig att flytta vid hyrestidens utgång. Enligt kommitténs förslag är emellertid hyresgästen ofta tillförsäkrad optionsrätt till nytt avtal. Om optionsfrågan inte är avgjord vid hyrestidens utgång, är hyresgästen berättigad att sitta kvar i lägenheten till dess frågan blivit avgjord. Har optionstalan ogillats kan hyresgästen beviljas anstånd med att avträda lägenheten. Med hänsyn härtill har kommittén funnit lämpligt att byta ut uttrycken »skall lägenheten avträdas» och »dagen för lägenhetens avträdande» i 5 § hyreslagen mot uttrycken »upphör avtalet att gälla» resp. »dagen för avtalets upphörande».

Bestämmelsen i 6 § hyreslagen om tyst förlängning kan enligt kommittén inte bibehållas för hyresförhållanden på vilka optionsrätt kan ifrågakomma. Det kan nämligen inte krävas att hyresvärden, sedan han meddelat hyresgästen att denne har att hänskjuta frågan om optionsrätt till medlingsnämnd om han ej vill flytta, skulle vara skyldig att vidta ytterligare formaliteter för att få hyresförhållandet upplöst. Kommittén föreslår därför att 6 § inte skall tillämpas på upplåtelse som är att hänföra under optionsreglerna, under förutsättning att hyresvärden under hyrestiden eller inom

en månad från dess utgång lämnat hyresgästen sådant meddelande som inleder optionsproceduren.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga föreslår att uppsägningsplikt skall föreligga i alla hyresförhållanden utom när hyresavtalet gäller för bestämd tid som inte överstiger nio månader utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning. Uppsägningsplikten kommer därmed att omfatta alla hyresförhållanden i vilka förlängningsrätt för bostadshyresgäst eller ersättningsrätt för lokalhyresgäst kan komma i fråga. Härigenom får man en för alla långsiktiga hyresavtal enhetlig och relativt tidig utgångspunkt för den frist som hyresgästen har att iaktta om han vill påkalla besittningsskydd.

Bestämmelsen i 6 § hyreslagen om tyst förlängning behålls för det fall att hyresavtal ingåtts för bestämd tid som ej överstiger nio månader utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning. Om hyresavtal träffats för längre tid än nio månader utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning skall avtalet anses förlängt på ett år i sänder, om det ej sägs upp.

De sakkunniga föreslår vidare att uppsägningstidens längd skall vara anknuten, inte som enligt hyreslagen till den tid för vilken hyran beräknas utan till den avtalade hyrestidens längd. Förslaget innebär att fardagsbegreppet slopas, eftersom det ej längre anses ha någon praktisk betydelse. Om hyrestiden ej är bestämd, upphör avtalet enligt förslaget att gälla en månad eller, om hyresförhållandet varat längre tid än ett år, tre månader efter uppsägningen, om annat ej följer av avtalet.

Remissyttrandena. Regeln att uppsägning alltid skall ske kritiseras av *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Näringslivets byggnadsdelegation* men godtas av *Hyresgästernas riksförbund*.

Svea hovrätt förordar att uppsägningstidens längd såsom f. n. anknyts till det sätt på vilket hyran beräknas.

Flera remissinstanser vill ha kvar begreppet fardag. Till dem hör *Svea hovrätt*, *hyresrådet*, *lagberedningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Hyresgästernas riksförbund*. Fastighetsägareförbundet betonar fardagarnas supplerande betydelse och anser att en fardagsregel skapar viss stabilitet i hyresförhållandet. Lagberedningen framhåller att hyresgästen enligt förslaget får bereda sig på att flytta när som helst efter utgången av uppsägningstiden, oavsett om årstiden är lämplig eller om det finns tillgång till bostäder. Såväl lagberedningen som *Svea hovrätt* påpekar att reglerna om avträde på fardag har betydelse enligt andra lagregler och att verkningarna av förslaget i detta hänseende bör undersökas.

Hyresrådet, *Stockholms rådhusrätt* och *Hyresgästernas riksförbund* kritiserar avfattningen av 3 § andra stycket i de sakkunnigas förslag. Lag-

texten kan lätt misstolkas så, att avtalet skulle upphöra att gälla efter de angivna uppsägningstidernas utgång trots att den avtalade hyrestiden ännu ej gått ut.

Departementschefen. Enligt hyreslagen upphör ett hyresavtal som träffats för bestämd tid utan vidare vid hyrestidens utgång, om inte avtalet innehåller särskild bestämmelse om att uppsägning måste ske. Detsamma gäller när hyrestidens längd beror av framtida händelse, exempelvis beträffande ett kopplat avtal att anställningen upphör.

De sakkunniga föreslår nu att skyldighet i viss utsträckning skall föreligga att säga upp även hyresavtal av detta slag. Av motiven framgår att förslaget avser sådana hyresförhållanden, i vilka förlängningsrätt för bostadshyresgäst eller ersättningsrätt för lokalhyresgäst kan komma i fråga. Förslaget torde därför innebära att uppsägningsskyldighet skall föreligga i fråga om alla andra hyresavtal än sådana avtal som är träffade för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och som avser ett hyresförhållande vilket vid hyrestidens utgång inte varat mer än nio månader, dvs. besittningsskyddets karenstid.

För egen del anser jag att man uppnår en önskvärd klarhet i rättsläget beträffande besittningsskyddet, om uppsägning alltid måste ske av sådana avtal på vilka besittningsskyddsbestämmelserna är tillämpliga. Jag biträder därför de sakkunnigas uppfattning i denna fråga. I departementsförslaget kommer detta till uttryck på följande sätt. I 4 § första stycket första punkten anges att om hyresavtal är träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat högst nio månader avtalet upphör att gälla vid hyrestidens utgång utan att uppsägning sker. Av 3 § första stycket och 4 § andra stycket framgår att beträffande alla andra hyresavtal uppsägning måste ske för att avtalet skall upphöra att gälla. Jag bortser nu från fall då hyresavtal förfaller eller upphör genom överenskommelse.

Vad härefter gäller frågan om uppsägningstidens längd finns det i hyreslagen dispositiva bestämmelser beträffande dels hyresavtal som träffats för bestämd tid med förbehåll om uppsägning men utan att uppsägningstiden angetts, dels avtal i vilka hyrestiden ej är bestämd. Uppsägningstidens längd är beroende av längden av den period för vilken hyran beräknas. Om hyran beräknas för kvartal eller längre tid, är uppsägningstiden bestämd på sådant sätt att lägenheten skall avträdas på viss fardag.

De sakkunniga föreslår att uppsägningstiden för tidsbestämda avtal i vilka uppsägningstiden inte angetts skall vara anknuten till hyrestidens längd. Förslaget innebär att uppsägningstiden varierar från en dag, om hyrestiden är högst en vecka, till ett år, om hyrestiden är längre än fem år. Beträffande ettårsavtalen föreslås tre månaders uppsägningstid. Uppsägningstiden är inte i något fall anknuten till fardag.

Jag biträder de sakkunnigas uppfattning att det för de tidsbestämda hyresavtalen är lämpligare att anknyta uppsägningstidens längd till hyres-tiden än till den period för vilken hyran beräknas. Eftersom förslaget innebär att uppsägningstidens längd för de mera långvariga hyresavtalen inte längre beror av fardagarna, kommer det att åvila parterna själva att ge hyresavtalet ett sådant innehåll att det upphör att gälla vid en för dem lämplig tidpunkt. Om parterna vill att avflyttning skall ske på fardag, får hyrestiden alltså bestämmas på sådant sätt att den går ut på en fardag. Jag har ingen invändning mot en sådan ordning och anser även i övrigt att de föreslagna uppsägningstiderna är väl avvägda. Som påpekas under remiss-behandlingen är emellertid den lagtekniska utformningen i de sakkunnigas förslag inte godtagbar. Departementsförslaget har med hänsyn härtill ut-formats annorlunda men sakligt sett ansluter det till sakkunnigförslaget. Bestämmelserna om uppsägningstidens längd beträffande tidsbestämda hy-resavtal återfinns i 3 § första stycket.

Beträffande avtal i vilka hyrestiden ej är bestämd föreslår de sakkun-niga en uppsägningstid av en månad om hyresförhållandet varat högst ett år, och annars tre månader. En sådan ordning innebär att avtalet kan bringas att upphöra när som helst under året. Detta torde kunna godtas beträffande mera kortvariga hyresförhållanden. Har hyresförhållandet varat längre tid, synes det vara lämpligare att anknyta uppsägningstiden till far-dagarna. Jag föreslår därför att fardagsbegreppet behålls för hyresavtal som ingåtts på obestämd tid, när hyresförhållandet varat mer än ett år. Om hyresförhållandet varat under kortare tid, bör uppsägningstiden såsom de sakkunniga föreslagit utgöra en månad. Bestämmelser med detta innehåll tas upp i 4 § andra stycket första punkten. I 4 § tredje stycket anges att far-dagar är den 1 april och den 1 oktober.

Bestämmelserna om uppsägningstidens längd är — till skillnad från reglerna om uppsägningsskyldigheten — dispositiva. Det står alltså par-terna fritt att komma överens om annan uppsägningstid. De sakkunniga föreslår dock ett undantag från avtalsfriheten, nämligen i fråga om de kopplade avtalen (78 § tredje och fjärde styckena i de sakkunnigas förslag). Om hyresförhållandet beror av anställning skall hyresgästen alltid äga åt-njuta en uppsägningstid av minst en månad. Detta skall dock inte gälla be-träffande sådana upplåtelser av bostad som har tjänstebostadskaraktär. Dessa bestämmelser, som jag redan anslutit mig till, tas upp i 4 § andra stycket sista punkten.

För de kopplade avtalen föreslås alltså följande regler. Hyresvärden — arbetsgivaren skall alltid vara skyldig att verkställa uppsägning i den ord-nung som hyreslagen anger, om han vill bringa hyresförhållandet att upp-höra. Om särskild uppsägningstid avtalats, skall den gälla med iakttagande dock av att hyresgästen beträffande upplåtelser av bostad som inte har tjänstebostadskaraktär äger åtnjuta en uppsägningstid av minst en månad.

Om särskild uppsägningstid inte avtalats, gäller vanliga regler. Uppsägningstidens längd blir beroende av hur länge hyresförhållandet varat. Har det varat högst ett år, måste en uppsägningstid av en månad iakttas. Om det varat längre tid, upphör hyresavtalet på den fardag som inträffar näst efter tre månader efter uppsägningen.

Jag övergår nu till frågan om s. k. tyst förlängning, dvs. förlängning av tidsbestämda hyresavtal i sådana fall när avtalet löper ut utan att hyresgästen flyttar och utan att hyresvärden vidtar någon åtgärd för att förmå honom till detta. I gällande rätt finns i 6 § hyreslagen en bestämmelse om tyst förlängning. Bestämmelsen innebär att om hyresgästen vid förhyrning på bestämd tid suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och hyresvärden inte inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, anses avtalet förlängt på obestämd tid.

De sakkunniga föreslår den ändringen att om hyresavtalet träffats för längre tid än nio månader utan förbehåll om förlängning vid utebliven uppsägning skall avtalet anses förlängt på ett år i sänder, om det inte sägs upp.

Jag godtar i och för sig de sakkunnigas förslag. De föreslagna bestämmelserna avser emellertid endast det fallet att förbehåll ej gjorts om uppsägning. Däremot saknas regler om förlängning för hyresavtal på bestämd tid, som innehåller bestämmelse om uppsägningsplikt. I regel torde sådana avtal innehålla även regler om förlängningstid. Från praxis är dock känt att sådana regler ibland saknas. Som förut nämnts finns en mer eller mindre klar sedvana som går ut på att avtalet i sådana fall skall anses förlängt för en tid som motsvarar den ursprungliga hyrestiden, om denna ej är alltför lång. Denna praxis synes med fördel kunna lagfästas. Beträffande långtidsavtalen har de sakkunniga i fråga om avtal utan förbehåll om uppsägning föreslagit att avtalet skall anses förlängt på ett år vid underlåten uppsägning. Som långtidsavtal anses därvid avtal som träffats för längre tid än nio månader. En motsvarande regel synes lämplig för långtidsavtal med förbehåll om uppsägning. Korttidsavtalen bör anses förlängda på samma tid som den ursprungliga hyrestiden.

De nu föreslagna reglerna innebär att hyresavtalen med avseende på hyrestid och uppsägningsbestämmelser kan delas upp i tre kategorier, nämligen (1) avtal som träffats för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och som avser hyresförhållande vilket vid hyrestidens utgång varat mer än nio månader eller avtal som träffats för bestämd tid med förbehåll om uppsägning, (2) avtal som träffats för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och som avser hyresförhållande vilket vid hyrestidens utgång varat högst nio månader samt (3) avtal där hyrestiden ej är bestämd. Från redaktionell synpunkt är det lämpligt att i lagtexten hålla isär dessa tre kategorier. En sådan ordning har genomförts i departementsförslaget och de olika avtalen behandlas där i 3 §, 4 § första stycket resp. 4 § andra stycket.

5 §.

Paragrafen motsvarar 3 § och 8 § första och andra styckena i hyreslagen, 3 och 7 §§ i hyreslagskommitténs förslag samt 7 § i de sakkunnigas förslag.

Departementschefen. I denna paragraf tas regler upp bl. a. om hyresavtals upphörande i vissa fall. Jag föreslår att reglerna ändras i vissa hänseenden som följd av ändringen av de allmänna bestämmelserna om uppsägningstidens längd. Om hyrestiden bestäms på sådant sätt att den i 1 kap. 1 § NJL angivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd överskrids, får hyresvärden eller hyresgästen enligt 3 § hyreslagen säga upp avtalet, när angivna tid har gått ut. Uppsägningstidens längd beror som regel av längden av den period för vilken hyran beräknas. Beräknas hyran för kvartal eller längre tid, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. De sakkunnigas förslag innebär, att avtalet skall upphöra att gälla ett år efter uppsägningen (7 § första stycket). Enligt min mening är det lämpligast att anknyta tidpunkten för hyresavtalets upphörande till laga fardag. Jag föreslår därför att hyresvärd eller hyresgäst, när den maximala hyrestiden gått ut, får säga upp avtalet att upphöra på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen (första stycket i denna paragraf).

Vad härefter gäller det fallet att hyresgästen dör under hyrestiden, är i gällande rätt uppsägningstidens längd beroende av längden av den period för vilken hyran beräknas. Hyreslagskommittén påpekar att denna tid i vissa fall kan bli ganska lång till följd av att fardag måste iakttas vid avflyttningen från lägenheten. Kommittén föreslår därför en viss förkortning av uppsägningstiden. Även de sakkunnigas förslag har denna innebörd. För egen del delar jag den uppfattningen att gällande rätts bestämmelser kan medföra olägenheter för hyresgästens dödsbo i vissa fall. Jag anser skäl tala för att ge uppsägningen den verkan att avtalet upphör en månad efter uppsägningen (andra stycket i denna paragraf).

Tredje stycket i denna paragraf motsvarar bestämmelserna i 8 § andra stycket hyreslagen och avser upplåtelse av lägenhet på hyresgästens livstid. Dör hyresgästen, äger i gällande rätt hyresgästens hustru överta hyresrätten, om äktenskapet var ingånget innan hyresavtalet slöts och annat ej avtalats. Om hustrun gifter om sig, får dock hyresvärden säga upp avtalet med iakttagande av viss uppsägningstid. Jag föreslår den ändringen att övertaganderätten skall gälla inte bara änka utan även änkling. Vidare föreslår jag viss ändring av uppsägningstiden i överensstämmelse med vad som föreslagits beträffande första stycket.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 37 § hyreslagen, 41 § i hyreslagskommitténs förslag och 4 § i de sakkunnigas förslag, stämmer överens med gäl-

lande rätt så när som på vissa smärre ändringar av formell natur (se SOU 1966: 14 s. 394).

7 §.

Paragrafen motsvarar 4 § i hyreslagen och hyreslagskommitténs förslag samt 8 § i de sakkunnigas förslag. Den innehåller bestämmelser om tidpunkten för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet.

Departementschefen. Om fardag infaller på söndag eller annan allmän helgdag skall tillträde eller avträde enligt gällande rätt ske nästa söckendag. Regeln härom tas upp i 4 § första stycket hyreslagen och anknyter till bestämmelserna om fardagar. De sakkunniga föreslår att denna regel skall gälla i alla situationer när hyrestiden går ut på söndag eller annan allmän helgdag. Departementsförslaget har utformats i enlighet med detta förslag.

8 §.

Paragrafen motsvarar 40 § i hyreslagskommitténs förslag och 6 § i de sakkunnigas förslag samt innehåller bestämmelser om uppsägning.

Gällande rätt. Enligt 2 kap. 38 § och 3 kap. 36 § NJL gäller i huvudsak följande angående uppsägning av hyresavtal. Som huvudregel i fråga om uppsägningens form gäller att uppsägningen skall ske skriftligen eller med vittnen. Om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas, behövs dock inte skriftlig form. Dessutom gäller att muntlig uppsägning godtas, om hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år.

Hyreslagen innehåller vissa särskilda regler för det fall att den som söks för uppsägning ej anträffas i sitt hemvist. Uppsägningen får då avlämnas på posten i rekommenderat brev under vederbörandes vanliga adress. Dessutom skall skriftlig uppsägning meddelas hans husfolk, om sådant finns.

Särskilda bestämmelser finns bl. a. om uppsägning av vissa juridiska personer, om uppsägning av hyresgäst som ej har känt hemvist i landet och verkan i uppsägningshänseende av stämningsansökan med yrkande om hyresavtalets upphörande och av vräkningsansökan (2 kap. 38 § andra, fjärde och femte styckena NJL).

Hyreslagskommittén. I sakligt hänseende innebär kommitténs förslag den ändringen i förhållande till gällande rätt att om den som söks för uppsägning inte träffas i sitt hemvist och ej heller hans husfolk anträffas skall ett exemplar av uppsägningen läggas i den söktes brevlåda, om sådan finns. Ändringen syftar till att skapa ökad säkerhet för att uppsägningen verkligen kommer till den söktes kännedom. Behov härav har enligt kommitténs mening yppats framför allt i sådana fall då den sökte och hans

husfolk under semestertid vistas borta under sådana förhållanden att ett eftersändande av posten inte kan ske och under så lång tid att den rekommenderade försändelse varigenom uppsägning skett hunnit återgå till avsändaren, innan den sökte återkommit.

Hyreslagstiftningssakkunniga. De sakkunniga föreslår ändringar såväl beträffande uppsägningens form som i vad avser tillvägagångssättet vid uppsägning när den som söks för uppsägning inte anträffas i sitt hemvist.

Enligt förslaget krävs skriftlig uppsägning, om hyresavtalet gäller för bestämd tid som överstiger nio månader eller om det slutits för obestämd tid och vid den tidpunkt till vilken uppsägning sker varat mer än nio månader. Skriftlighetskravet kommer genom dessa regler att gälla beträffande hyresavtal inom besittningsskyddets tillämpningsområde. Dessutom sammanfaller skriftlighetskravet med uppsägningsplikten för tidsbestämda avtal. De sakkunniga föreslår vidare att skriftlig uppsägning ej skall kunna ersättas med uppsägning med vittnen eller med skriftligt erkännande om uppsägning.

Anträffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist får enligt förslaget uppsägningen tillställas den sökte genom rekommenderat brev med mottagningsbevis. Den uppsägande har att vid tvist styrka försändelsens innehåll. Uppsägning skall anses ha ägt rum den dag då enligt poststämpeln datum brevet utlämnades. Om uppsägning inte kan ske genom rekommenderat brev med mottagningsbevis, får uppsägningshandlingen lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i hushållet eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till där anställd person.

De sakkunnigas förslag skall ses mot bakgrunden av att de föreslår att uppsägningshandlingen som regel skall innehålla underrättelse till hyresgästen om vad denne skall iaktta för att vara bevarad vid sin rätt till förlängning av hyresavtalet.

Departementschefen. Beträffande uppsägningens form delar jag de sakkunnigas uppfattning att uppsägningen skall vara skriftlig i sådana fall där rätt till förlängning av hyresavtalet kan komma i fråga. Jag föreslår därför att uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat mer än nio månader vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker.

Som närmare utvecklas i anslutning till 49 § föreslår jag att besittningsskyddsproceduren skall inledas med att hyresvärden skriftligen meddelar den som fordrar förlängning att han har att senast tre veckor därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han inte går med på att flytta. Detta meddelande behöver inte tas in i uppsägningshandlingen. Med denna inställning saknas skäl för att kräva uppsägning i skriftlig form när skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas. Jag förordar därför att gällande rätt bibehålls i detta avseende. Ordningen med uppsägning med vitt-

nen torde inte numera användas i praktiken och har därför inte tagits med i departementsförslaget.

När det gäller den från praktisk synpunkt ganska betydelsefulla frågan om hur part skall gå till väga, när den som söks för uppsägning inte anträffas i sitt hemvist, innebär de sakkunnigas förslag att uppsägningen skall tillställas den sökte genom rekommenderat brev med mottagningsbevis eller, om uppsägning ej kan ske i den ordningen, att uppsägningshandlingen måste lämnas antingen till hushållsmedlem eller till kontorsanställd, om den sökte driver rörelse med fast kontor. Om ett sådant överlämnande inte kan ske, finns ej någon reservutväg och avtalet kan alltså inte uppsägas. Denna ordning, som är förenad med olägenheter, eftersom den i vissa fall bereder part möjlighet att undgå uppsägning genom att hålla sig undan, motiveras i de sakkunnigas förslag med att uppsägningen även skulle innehålla det meddelande som utgör inledningen till optionsproceduren. Eftersom detta meddelande har betydelsefulla rättsverkningar för hyresgästen, anser de sakkunniga att starka garantier behövs för att hyresgästen verkligen får del av meddelandet.

Som nyss anförts innebär departementsförslaget att uppsägningen inte behöver innehålla ifrågavarande meddelande. Med hänsyn härtill bör det inte möta hinder att anordna uppsägningsförfarandet på sådant sätt att part med känt hemvist alltid kan uppsägas, även om varken han själv eller någon närstående kan anträffas. Jag föreslår därför följande förfarande.

Uppsägning bör liksom hitintills ske genom att uppsägningshandlingen sänds med posten i rekommenderat brev under den söktes vanliga adress, om han ej träffas i sitt vanliga hemvist. Därutöver bör det åligga den uppsägande att lämna ett exemplar av uppsägningen 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 där anställd person. Anträffas inte hushållsmedlem eller kontorsanställd, skall uppsägningen läggas i den söktes postlåda, om det finns någon sådan. Det torde inte vara behövligt att härutöver ge regler om uppsägning genom översändande av uppsägningshandlingen i rekommenderat brev med mottagningsbevis.

Som framgår av 49 § skall meddelande som avses där tillställas den optionsberättigade i den ordning som gäller för uppsägning. Meddelandet skall dock alltid lämnas till hushållsmedlem eller kontorsanställd, om den som söks inte anträffas i sitt hemvist. Om inte någon sådan person påträffas, kan alltså hyresvärden inte få fristen för hänskjutande till hyresnämnd av frågan om rätt till förlängning att börja löpa. Tas meddelandet in i själva uppsägningshandlingen och sker uppsägning genom att uppsägningshandlingen sänds i rekommenderat brev och dessutom läggs i postlådan, får uppsägningen men inte meddelandet verkan.

De sakkunniga föreslår en regel att uppsägning får ske hos den som på grund av fullmakt är behörig att ta mot uppsägning. Eftersom detta gäller ändå, har regeln inte tagits upp i departementsförslaget.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9—19 §§.

Departementschefen. De sakkunniga går inte närmare in på den nuvarande hyreslagens bestämmelser om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning (9—20 §§), utan gör endast vissa jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur. Inte heller enligt min mening finns det anledning att i detta lagstiftningsärende behandla förevarande område av hyreslagstiftningen. En fråga bör dock uppmärksammas, nämligen spörsmålet om fastighetsägarens skyldighet att i skäligh utsträckning reparera lägenheten.

Enligt 15 § hyreslagen åligger det hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i det skick i vilket hyresgästen ägt tillträda den, dvs. i allmänhet i det skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det ändamål som avses med förhyrningen. Hyresvärdens förpliktelser kan emellertid på grund av särskilda omständigheter komma att utsträckas eller inskränkas. De förutsättningar som hyresavtalet vilar på är i första hand bestämmande för hyresvärdens underhållsplikt.

Uppstår hinder eller men i nyttjanderätten är hyresgästen enligt 16 § hyreslagen berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad om denne underlåter att på tillsägelse vidta rättelse så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att avhjälpa bristen, är hyresgästen berättigad att säga upp avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick är hyresgästen berättigad till nedsättning i hyran. Beror bristen på försumelse från hyresvärdens sida, har hyresgästen också rätt till skadestånd.

Under remissbehandlingen har önskemål framförts om en sådan utformning av bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt att hyresgästens anspråk på reparationer i lägenheten tillgodoses bättre än f. n. Hyresgästernas riksförbund framhåller att nuvarande regler ger utrymme för vitt skilda tolkningar. Förbundet konstaterar att det hos vissa fastighetsägare föreligger en påtaglig benägenhet att eftersätta den service som hyresgästerna bör kunna fordra. Vidare påtalas hyresgästens bristande möjligheter att kräva att bristfälligheter utanför den egna lägenheten avhjälps. Hyresgästens självhjälpsrätt kan enligt förbundets mening inte anses omfatta exempelvis en trasig tvättmaskin eller centrifug i den maskinella tvättstugan eller ett trasigt portlås. Eftersom hyresgästen inte alltid har ekonomiska resurser för en självhjälpsreparation, som ibland kan vara mycket kostnadskrävande, anser förbundet att det skulle vara av stort värde, om hyresgästen i stället kunde få hyresvärden ålagd vid vite att utföra viss reparation.

Hyresvärdens underhållsplikt enligt nuvarande hyreslag står, som jag redan nämnt, i relation till det skick vari lägenheten vid tillträdet skulle tillhandahållas. Bestämmelserna om hyresgästens självhjälpsrätt m. m. omfat-

tar endast sådana brister som utgör hinder eller verkligt men i nyttjanderätten. Hit torde vara att hänföra att lägenhetens skick genom försummat underhåll under en följd av år försämrats så avsevärt att lägenheten inte längre befinner sig i den klass som förutsatts i avtalet. Däremot torde brister i det löpande underhållet i allmänhet inte omfattas av dessa bestämmelser. De nuvarande reglerna är sålunda bara i begränsad omfattning ägnade att tillgodose hyresgästens anspråk på att det vederlag som han får för den erlagda hyran inte minskar genom att hyresvärden underlåter att utföra sedvanliga reparationer. Detta kan enligt min mening inte anses tillfredsställande.

Frågan om hyresvärdens underhållsplikt kommer i viss mån i ett nytt läge genom övergången till en friare hyresmarknad. Avvecklingen av hyresregleringen och övergången till ett nytt hyressättningssystem kan leda till hyreshöjningar i en del fastigheter särskilt i det äldre fastighetsbeståndet. Det är självfallet ett starkt berättigat önskemål, att de ökade intäkterna används för reparationer i sådana fall där fastighetsunderhållet är eftersatt. När fastighetsägarna genom hyreshöjningarna får ekonomiskt utrymme för erforderliga reparationer, skall hyresgästerna inte längre behöva finna sig i att underhållet eftersätts eller att de nödgas att själva bekosta reparationer.

Av betydelse för frågan om behovet av ändrade regler angående hyresvärdens underhållsplikt är i vad mån hyressättningsnormerna i det nu framlagda förslaget kan antas komma att medföra en förbättring av fastighetsunderhållet. Förslaget innebär att bostadshyresgäst inte är skyldig att godta fordrad hyra om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med avseende på bruksvärdet kan anses likvärdiga. Avgörande för hyressättningen är således lägenhetens värde i förhållande till andra lägenheter. Av de faktorer som inverkar på bedömningen av lägenhetens bruksvärde bör enligt min mening underhållet tillmätas särskild betydelse. Det förhållandet, att det sedvanliga underhållet i en lägenhet är eftersatt, bör leda till att bruksvärdet anses väsentligt lägre än det skulle ha varit om lägenheten varit i gott skick.

Det kan sålunda antas att de föreslagna hyressättningsreglerna kommer att medföra ett ökat intresse hos fastighetsägarna att utföra önskvärda reparationsarbeten. I detta sammanhang bör framhållas vikten av att partsorganisationerna på hyresmarknaden lämnar sin medverkan till att hyresgästerna får rimligt utbyte av hyreshöjningar, där sådana sker, i form av ett förbättrat underhåll av lägenheterna. Detta kan ske genom överenskommelser om vissa normer för underhållsstandard och om lämpliga tidsintervaller mellan vanliga reparationsarbeten. Oaktat vad jag nu sagt torde man enligt min mening inte kunna räkna med att reparationer blir utförda i den utsträckning som förhållandena ger anledning till. I den reform av hyreslagstiftningen som nu genomförs synes som ett naturligt led kunna ingå en omprövning av bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt.

Jag föreslår därför att bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt under hyrestiden tillförs regler som direkt tar sikte på det löpande underhållet av lägenheter som hyrts för att användas som bostad. I 15 § andra stycket tas upp en regel av innehåll att hyresvärderna i fråga om sådana lägenheter är skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Vidare är 16 § utformad på sådant sätt att, om hyresvärderna eftersätter det löpande underhållet, hyresgästen har samma rätt som tillkommer honom när hinder eller men uppstår i nyttjanderätten. Främst kommer härvid rätt till självhjälp och nedsättning i hyran i fråga.

Självfallet bör det så långt det kan ske utan eftersättande av hyresgästens berättigade intressen ankomma på hyresvärderna att välja en från fastighetsekonomiska synpunkter lämplig tidpunkt för reparationerna. En av fastighetsägaren uppgjord plan för fastighetsunderhållet bör hyresgästen därför i allmänhet anses skyldig att rätta sig efter.

I fråga om affärslokaler och liknande anser jag att det även i fortsättningen bör överlämnas åt parterna att reglera sina ekonomiska mellanhanden i detta hänseende.

Ytterligare åtgärder för att skapa garantier för ett tillfredsställande lägenhetsunderhåll bör inte övervägas förrän erfarenheter vunnits av den nya lagstiftningens verkningar i detta avseende.

Under remissbehandlingen har det gjorts gällande att självhjälpsrätten skulle vara begränsad till hyresgästens egen lägenhet. Denna uppfattning är enligt min mening inte riktig. Som även uttalats i doktrinen får självhjälpsrätten anses omfatta också de andra lokaliteter till vilka hyresgästen har tillträde, såsom förstugor, trappor, källare, tvättstuga och torkrum. Det möter enligt denna tolkning således i och för sig inte något hinder för hyresgästen att på hyresvärdens bekostnad låta reparera exempelvis en tvättmaskin i fastighetens gemensamma tvättstuga, om hyresvärderna efter tillsägelse underlåter att fullgöra sin skyldighet att avhjälpa bristen. En förutsättning för att sådan åtgärd skall få vidtas utanför lägenheten är självfallet att bristen medför hinder eller men i nyttjanderätten.

I 80 § första stycket i de sakkunnigas förslag tas en bestämmelse upp av innehåll att förbehåll som strider mot bestämmelserna i lagen är utan verkan mot hyresgästen, om ej annat följer av vad som är stadgat i varje särskilt fall. Paragrafen är avsedd att ersätta bl. a. 19 § första punkten i nuvarande hyreslag. 80 § andra stycket i sakkunnigförslaget innehåller en regel om att i visst fall ett förbehåll äger laga verkan. Regeln stämmer överens med 19 § andra punkten i gällande hyreslag och syftar på avtal om inskränkning i rätten att enligt 16 § erhålla nedsättning i hyran. Denna regel tas i departementsförslaget upp som ett andra stycke i 16 §. Jag kommer att närmare uppehålla mig vid frågan om placeringen av regeln i anslutning till

68 § som motsvarar 80 § i sakkunnigförslaget. 19 § i nuvarande hyreslag har inte tagits med i departementsförslaget.

I nuvarande hyreslag tilläggs hyresgästen genom 20 § uppsägningsrätt, när lägenhet som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad finnes vara så beskaffad att bostadens användande är förenad med uppenbar våda för inneboendes hälsa. Jag föreslår att denna regel skall gälla lägenhet som helt eller till ej oväsentlig del uthyrts för att användas såsom bostad, dvs. bostadslägenhet enligt definitionen i 1 § första stycket andra punkten. 19 § i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

Betalning av hyra m. m.

20 §.

Paragrafen motsvarar 21 § hyreslagen, 25 § i hyreslagskommitténs förslag och 20 § i de sakkunnigas förslag.

Gällande rätt. Enligt 21 § första stycket hyreslagen skall, om annat ej avtalas, hyran betalas kvartalsvis i förskott när hyran beräknas för kvartal eller längre period och annars i förskott för den period för vilken hyran beräknas. Beträffande bostadslägenheter som omfattar högst tre rum och kök gäller en tvingande regel om i princip månadsvis betalning (21 § andra stycket).

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller på annan plats som denne anvisar. Betalning får alltid ske genom postanvisning eller postgiro (21 § tredje stycket).

I 21 § fjärde stycket hyreslagen ges regler om när betalningsskyldigheten skall anses fullgjord om betalning skett genom postanvisning eller postgiro och fråga uppkommer om tillämpning av förverkandereglerna.

Sista stycket i 21 § hyreslagen hänvisar till arrendelagens bestämmelser om tjänsteavtal i samband med arrendeavtal.

Hyreslagskommittén. Kommittén föreslår ej annan ändring i paragrafen än i fråga om ansvaret för portokostnad vid betalning på annan ort än den där lägenheten finns. Eftersom hyresgästen alltid kan betala genom postanvisning eller postgiro och kostnaden härför är ringa, anser kommittén mest praktiskt att hyresgästen alltid står för kostnaden såvitt angår hyresbetalning inom riket.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Eftersom det blivit allt vanligare att hyra betalas månadsvis, även om hyran beräknas för längre period, föreslår de sakkunniga att en sådan dispositiv regel införs. I fråga om ansvaret för portokostnad ansluter sig de sakkunniga till hyreslagskommitténs förslag.

Betalning genom postanvisning eller postgiro skall enligt förslaget alltid anses fullgjord den dag då anvisningen eller girokortet lämnas till posten. Regeln skall alltså inte, såsom i gällande rätt, gälla bara vid tillämpning av förverkandereglerna. Vidare föreslås att bankgiro jämställs med postgiro.

Departementschefen. Jag har inte funnit anledning till erinran i sak mot de av de sakkunniga föreslagna detaljändringarna. Reglerna om betalning av hyra tas alltså upp i departementsförslaget med det innehåll som de sakkunniga föreslagit.

21—22 §§.

Paragraferna, som motsvarar 22 § hyreslagen och 26 § i hyreslagskommitténs förslag samt 21 och 22 §§ i de sakkunnigas förslag, innehåller bestämmelser om nedsättning av hyra hos överexekutor.

Gällande rätt. Enligt 22 § hyreslagen har hyresgäst i vissa fall rätt att nedsätta hyra som utgår i pengar hos överexekutor. Sådan rätt föreligger när hyresgästen anser sig enligt hyreslagen berättigad till skadestånd, hyresreduktion eller ersättning för avhjälpande av brist i lägenheten eller när hyresgästen i annat fall vill kvitta hyra mot genfordran hos hyresvärden.

Hyreslagskommittén. Kommittén erinrar om att den dispositionsrätt, som hyresgästen har enligt hyreslagen när det gäller betalning av hyra, bygger på tanken att hyresgästen skall kunna göra det avdrag på hyran som han anser berättigat utan att riskera att hyresrätten förverkas, om hans anspråk helt eller delvis underkänns. Även i andra fall än de som anges i 22 § hyreslagen kan det vara förenat med särskilda svårigheter för hyresgästen att exakt avgöra hur mycket han skall betala i hyra. Detta gäller särskilt om hyran helt eller till någon del inte fixerats till beloppet i avtalet utan är avsedd att vara rörlig. Allmänt brukliga är hyreskontrakt enligt vilka ersättningen för lägenhetens uppvärmning och varmvattenförsörjning helt eller delvis varierar efter bränsleåtgång och bränslepris. Kommittén förordar därför att rätten att nedsätta hyra hos överexekutor vidgas till att omfatta även fall när tvist råder om hyra som utgår i pengar men som inte blivit till beloppet bestämd i avtalet. Givetvis bör nedsättningsmöjligheten vara begränsad till det belopp som parterna tvistar om.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i detta avseende med hyreslagskommitténs förslag, till vilket även de sakkunniga anslutit sig.

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten

23—27 §§.

Paragraferna motsvarar med vissa ändringar av formell natur 23—27 §§ hyreslagen, 27—31 §§ i hyreslagskommitténs förslag och 23—27 §§ i de sakkunnigas förslag. Bestämmelsen i 23 § andra stycket hyreslagen har flyttats (se 12 § hyreslagskommitténs förslag samt 40 § i de sakkunnigas förslag och 41 § i departementsförslaget). 24 § fjärde stycket hyreslagen har utformats i anslutning till de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om substitution och sublokation (se 28 § fjärde stycket i hyreslagskommitténs förslag samt 24 § fjärde stycket i de sakkunnigas förslag och departementsförslaget). Som sista stycke har tagits upp den regel som de sakkunniga föreslagit i 80 § tredje stycket.

Pant eller borgen

28 §.

Paragrafen motsvarar 31 § hyreslagen, 35 § i hyreslagskommitténs förslag och 28 § i de sakkunnigas förslag.

Gällande rätt. Om pant eller borgen är ställd som säkerhet för ett hyresavtals fullgörande och säkerheten försämras, är hyresgästen enligt 31 § hyreslagen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet som hyresvärden skäligen kan godta. Gör han inte det inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

Hyreslagstiftningssakkunniga. Bestämmelsen har enligt de sakkunnigas mening sin största praktiska betydelse beträffande upplåtelser av lokaler, där hyresvärden inte sällan lagt ner betydande kostnader på lägenheten för att göra den lämplig för det med förhyrningen avsedda ändamålet. I sådana fall kan det vara av särskild betydelse för hyresvärden att säkerhet som ställts för det ofta långvariga avtalets fullgörande inte försämras. Med hänsyn härtill anser de sakkunniga att någon inskränkning i hyresvärdens nuvarande rätt att säga upp avtalet om ny säkerhet inte ställts ej bör göras såvitt gäller upplåtelser av lokaler.

Beträffande bostadslägenheter ställer sig saken enligt de sakkunnigas mening anorlunda. Frågan om hyresförhållandets upplösning på ifrågavarande grund bör bedömas under skälig hänsyn till såväl risken för ekonomisk förlust för hyresvärden som till hyresgästens förmåga att utan att ny säkerhet ställs fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet. I åtskilliga fall när hyresgästen inte kunnat ställa godtagbar ny säkerhet torde sådana omständigheter föreligga att det kan antas att hyresgästen ändå fullföljer sina förpliktelser. I sådana fall kan det inte anses vara något väsentligt intresse för hyresvärden att få hyresförhållandet upplöst. De

sakkunniga föreslår därför att hyresvärdens rätt i förevarande situation att säga upp avtal om uthyrning av bostadslägenhet görs beroende av att det är av väsentlig betydelse för hyresvärderna att ny säkerhet ställs och att det inte är obilligt mot hyresgästen att fordra att han skall flytta.

Departementschefen. Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag synes vara en väl avvägd uppmjukning av den nu gällande relativt hårda regeln och står i god överensstämmelse med de för hyreslagsreformen centrala strävandena att stärka besittningsskyddet för hyresgäst. Förslaget har därför utan saklig ändring lagts till grund för departementsförslaget.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

29—31 §§.

Paragraferna motsvarar med vissa jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur 28—30 §§ hyreslagen, 32—34 §§ i hyreslagskommitténs förslag och 29—31 §§ i de sakkunnigas förslag.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Paragrafens första stycke, som motsvarar 8 § första stycket i hyreslagskommitténs förslag och 32 § i de sakkunnigas förslag, innehåller det i 7 § nuvarande hyreslag upptagna allmänna förbudet för hyresgäst att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Andra stycket, som motsvarar 7 § andra punkten i gällande hyreslag, 8 § tredje stycket i kommittéförslaget och 33 § i de sakkunnigas, reglerar frågan om hyresgästens uppsägningsrätt, när hyresvärdens samtycke till överlåtelse av hyresrätten inte kunnat erhållas.

Departementschefen. Från det principiella förbudet för hyresgäst att överlåta hyresrätten utan samtycke av hyresvärderna görs som framgår av den allmänna motiveringen åtskilliga undantag. De fall, i vilka hyresgästen är berättigad att överlåta hyresrätten utan att hyresvärderna samtyckt därtill, regleras i de följande paragraferna.

Enligt nuvarande hyreslag är hyresrätten i allmänhet förverkad och hyresvärderna berättigad att säga upp avtalet, om hyresgästen utan erforderligt samtycke överlåter hyresrätten. Om hyresvärderna inte sagt upp avtalet inom en månad från det han fick reda på att hyresrätten överlåtits, kan han dock inte därefter återöppna överlåtelsen som förverkandegrund.

Hyreslagskommittén föreslår att förverkandepåföljdens inträde vid olovlig överlåtelse görs beroende av att hyresgästen trots tillsägelse inte genast vidtar rättelse. Om rättelse sker innan hyresvärderna gjort bruk av sin upp-

sägningsrätt föreslås hyresvärden inte vidare äga åberopa överlåtelsen som förverkandeanledning. Detsamma föreslås gälla om hyresvärden inte inom två månader från det han fick vetskap om överlåtelsen tillsagt hyresgästen att vidta rättelse. De sakkunnigas förslag om verkan av olovlig överlåtelse av hyresrätten stämmer helt överens med kommitténs förslag.

Hyreslagens nuvarande ståndpunkt att förverkandepåföljd inträder vid olovlig överlåtelse oberoende av om hyresgästen beretts tillfälle att vidta rättelse är också enligt min mening onödigt sträng mot hyresgästen. I likhet med vad som gäller vid flertalet andra kontraktsbrott bör hyresvärden vara skyldig att påtala en olovlig överlåtelse genom en tillsägelse om rättelse till hyresgästen. Först om hyresgästen underlåter att efterkomma tillsägelsen bör rätt att uppsäga avtalet föreligga. Jag ansluter mig därför helt till kommitténs och de sakkunnigas förslag i denna del. 42 och 43 §§ i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

Sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet eller underlåter hyresvärden att påkalla rättelse inom två månader från det han erhöll kännedom om att hyresgästen olovligen överlåtit hyresrätten, är hyresvärden sålunda inte berättigad att därefter åberopa överlåtelsen som grund för att skilja hyresgästen från lägenheten.

En särskild fråga är om hyresrätten bör anses förverkad redan genom att hyresgästen utan samtycke överlåtit hyresrätten till annan eller om överlåtelseförbudet skall anses överträtt först om den senare också tillträtt lägenheten. För den förra ståndpunkten, som överensstämmer med nuvarande praxis men avviker från kommitténs uppfattning, talar enligt min mening att hyresgästen därigenom bereds tillfälle att avvakta hyresvärdens ställningstagande till överlåtelsen utan risk för att hyresrätten går förlorad. Om hyresvärden inom två månader från det han fick vetskap om att hyresgästen träffat avtal med annan om överlåtelse av hyresrätten anmodar hyresgästen att vidta rättelse, kan denne undvika förverkandepåföljd genom att låta avtalet gå åter. Påkallar däremot hyresvärden inte rättelse inom angiven tid, kan hyresgästen fullfölja avtalet genom att låta förvärvaren av hyresrätten tillträda lägenheten. Överlåtelseförbudet bör sålunda enligt min mening anses överträtt redan i och med avtalet om överlåtelse av hyresrätten till lägenheten.

När det gäller hyresgästens uppsägningsrätt i fall då hyresvärdens medgivande till överlåtelse inte kunnat erhållas kan jag inte finna att tillräckliga skäl föreligger att frångå den reglering som frågan fått i nuvarande hyreslag. I överensstämmelse härmed har i departementsförslaget — som i denna del delvis avviker från de sakkunnigas förslag — hyresgästen berättigats att uppsäga hyresavtalet i förtid, om hyresvärden utan skälig anledning motsätter sig att hyresgästen överlåter hyresrätten eller lämnar hyresgästens begäran om samtycke obesvarad. För att bereda hyresvärden

bättre tillfälle att inhämta erforderliga upplysningar om den föreslagne efterträdarens person har dock föreslagits att den tid inom vilken en begäran om överlåtelse skall besvaras skall förlängas från en till tre veckor.

33 §.

Paragrafen, som motsvarar 9 § i hyreslagskommitténs förslag och i huvudsak stämmer överens med 58 § i de sakkunnigas förslag, utgör ett undantag från det allmänna överlåtelseförbudet i föregående paragraf.

Departementschefen. I denna och de tre följande paragraferna upptas regler som för vissa speciella situationer dispenserar från kravet på hyresvärdens samtycke vid överlåtelse av hyresrätten. Förevarande paragraf ansluter nära till reglerna i 1959 års lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. I överensstämmelse med familjerättskommitténs år 1964 framlagda förslag till ändring av giftermålsbalken föreslås dock att bestämmelsen skall omfatta även bodelning eller skifte i anledning av boskillnad.

Har hyresgästen avlidit utan att efterlämna annan arvinge än maken och bodelning sålunda inte fordras, har maken rätt att inträda som hyresgäst utan att bodelning skett. Att makarna levat åtskilda på grund av söndring eller inte hunnit att flytta in i en lägenhet som de hyrt för att använda till gemensam bostad, bör i allmänhet inte anses utgöra hinder för makes rätt att inträda i hyresförhållandet.

När en make inträder i den andre makens ställe i ett hyresavtal uppkommer frågan huruvida den avträdande hyresgästen bör befrias från de skyldigheter som han åtagit sig enligt hyresavtalet. Hyreslagskommittén anser att sådan ansvarsbefrielse normalt bör inträda. Kommittén anser emellertid att det kan förekomma fall då det är av verklig betydelse för hyresvärden att för avtalets fullgörande få hålla sig även till den med vilken han slutit avtalet och föreslår därför att hyresvärden skall kunna förbehålla sig rätt att vända sig mot den ursprunglige hyresgästen eller hans dödsbo, om den övertagande maken skulle brista i avtalets fullgörande. Om sådant förbehåll skett inom en månad efter det hyresvärden underrättats om bodelningen eller skiftet, åvilar enligt kommitténs förslag ansvar för avtalets fullgörande den ursprunglige hyresgästen till den dag då avtalet med iakttagande av tillämplig uppsägningstid tidigast kunnat frånträdas. Vid remissgranskningen av kommitténs förslag har lämpligheten av detta stadgande ifrågasatts.

Någon motsvarighet till kommitténs nyss återgivna förslag finns inte i de sakkunnigas förslag. De sakkunniga framhåller att behovet av en sådan rätt, som kan medföra praktiska olägenheter vid bodelning eller skifte, måste anses tämligen ringa, eftersom förverkandereglerna och hyresvärdens möjligheter att vägra en misskötsam hyresgäst förlängning av av-

talet vid hyrestidens utgång utgör ett starkt påtryckningsmedel för make som inträtt i hyresrätten att fullgöra avtalets förpliktelser. Det skulle säkert också för den allmänna uppfattningen i många fall te sig stötande att make som fått avstå från hyresrätten inte befrias från sina skyldigheter enligt avtalet.

För egen del kan jag helt ansluta mig till de sakkunnigas uppfattning. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

De sakkunniga föreslår att hyresgästen eller hans dödsbo skall svara för avtalet till dess hyresvärden underrättats om att hyresrätten till lägenheten tillagts maken. Vidare föreslås att maken jämte hyresgästen eller hans dödsbo skall svara för avtalets förpliktelser för tiden före underrättelsen till hyresvärden.

En förändring på hyresgästsidan bör enligt min mening inte kunna åbe-ropas gentemot hyresvärden, förrän denne underrättats om ändringen. Den omständigheten att lägenheten övertas av hyresgästens make bör inte heller betaga hyresvärden möjligheten att med utnyttjande av förverkanderegler-
na få ut hyra eller annan ersättning som utestår obetald vid övertagandet. Hyresvärden bör i sådant fall kunna välja mellan att hålla sig till den förut-
varande hyresgästen eller att vända sig mot den make, som övertagit hyres-
rätten. Väljer hyresvärden att säga upp hyresavtalet, bör maken vara skyldig
att betala ogulden hyra inom den frist som gäller för hyresrättens återvin-
nande. Jag biträder sålunda de sakkunnigas förslag även i denna del. De
nu behandlade reglerna har upptagits i andra stycket av förevarande para-
graf.

34 §.

I paragrafen, som motsvarar 10 § i hyreslagskommitténs och 34 § i de sakkunnigas förslag, tas upp ytterligare ett undantag från det principiella överlåtelseförbudet.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller regler om hyresgästs och dödsbos rätt att överlåta bostadslägenhet till någon som varaktigt samman-
bott med hyresgästen.

En förutsättning för hyresgästens rätt att överlåta hyresrätt till samboende är att hyresgästen själv inte är i tillfälle att använda lägenheten för åter-
stående hyrestid. Endast om hyresgästen på grund av giftermål, förflyttning
i tjänsten eller av annan anledning saknar tillfälle att använda lägenheten,
kan ett beaktansvärt intresse av att få överlåta hyresrätten anses föreligga.

Av hänsyn till hyresvärdens intresse måste krävas att hyresvärden skä-
ligen kan åtnöjas med överlåtelsen. Här ligger bl. a. ett krav på att den som
hyresgästen önskar överlåta lägenheten till skall kunna godtas som hyres-
gäst. I allmänhet torde en överlåtelse till samboende vara utan betydelse för
hyresvärden. Förändringen är ofta rent formell. Ibland kan det emellertid

framstå som skäligt att fordra att den avflyttande tills vidare kvarstår som ansvarig för de ekonomiska förpliktelserna enligt avtalet eller att annan säkerhet ställs för avtalets fullgörande. Enligt 37 § kan sådant eller annat lämpligt villkor förenas med tillstånd till överlåtelsen.

I kravet på samboende ligger att den föreslagne efterträdaren i allt väsentligt haft gemensamt hushåll med hyresgästen och i övrigt brukat lägenheten samfällt med honom. Härigenom kan en klar gräns upprätthållas mellan inneboende och den som i verklig mening haft boendegemenskap med hyresgästen. Som en garanti mot en alltför vidsträckt tolkning av begreppet samboende bör krävas att det är fråga om överlåtelse till någon hyresgästen närstående. Härmed avses dock inte endast föräldrar, barn, syskon och andra närmare släktingar utan även samboende under äktenskapsliknande förhållanden eller samboende med annan som på grund av föreliggande särskilda omständigheter kan anses stå hyresgästen nära.

I likhet med de sakkunniga anser jag det mindre lämpligt att som villkor för överlåtelse rätt uppställa krav på viss tids samboende. Frågan huruvida verkligt samboende kan anses föreligga bör i stället bedömas efter omständigheterna i det särskilda fallet. Det bör vidare inte krävas att den till vilken överlåtelse skall ske sammanbott med hyresgästen just i den aktuella lägenheten. Något krav på varaktig anknytning till lägenheten har inte uppställts i departementsförslaget.

Kan hyresvärden och hyresgästen inte enas om överlåtelse av hyresrätten kan hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Proceduren blir där efter densamma som i besittningsskyddstvister, dvs. medling och i förekommande fall prövning av hyresnämnden eller rätten.

35 §.

Denna paragraf innehåller ytterligare ett undantag från det allmänna överlåtelseförbudet och motsvarar i huvudsak 34 a § i de sakkunnigas förslag (SOU 1966: 14 s. 357).

Departementschefen. I denna paragraf regleras bostadshyresgästs rätt att överlåta hyresrätten i syfte att få till stånd ett lägenhetsbyte. Av skäl som angetts i den allmänna motiveringen har bestämmelsernas tillämplighetsområde begränsats till orter för vilka Kungl. Maj:t förordnat att prövning av förstagångshyra skall kunna äga rum.

Även inom ramen för den föreslagna geografiska avgränsningen måste hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke vara underkastad vissa begränsningar. En sådan begränsning ligger i den intresseavvägning som skall äga rum vid prövning av hyresgästs begäran om tillstånd att överlåta hyresrätten. För bifall till hyresgästens talan fordras att beaktansvärda skäl talar för bytet och att detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Paragrafen stämmer i detta hänseende överens

med det av de sakkunniga utarbetade förslaget. Däremot kan jag inte ansluta mig till de sakkunnigas uppfattning att intresseavvägningen bör ske under hänsynstagande även till önskemål från annan hyresgäst som bor i huset att få byta till sig den omtvistade lägenheten. Något krav på att bytet skall kunna ske utan olägenhet för annan hyresgäst har därför inte uppställts i departementsförslaget.

En annan begränsning ligger däri att det skall vara fråga om en överlåtelse av hyresrätten i syfte att förvärva annan hyresrätt eller en bostadsrätt. I likhet med de sakkunniga anser jag skäl saknas att medge hyresgäst rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten i samband med köp av fastighet, exempelvis en villa. En bostadsrätt kan avse även annan lägenhet än bostad. En begäran om tillstånd till överlåtelse av hyresrätten i syfte att förvärva sådan bostadsrätt bör emellertid ogillas såsom stridande mot grunderna för ifrågavarande lagrum.

De sakkunniga föreslår ytterligare en begränsning av bytesrätten. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och därefter innehaft lägenheten mindre än tre år föreslås hyresgästen äga rätt att överlåta hyresrätten för byte endast om synnerliga skäl föreligger därtill. Syftet med denna regel är att motverka de olägenheter som alltför täta byten orsakar hyresvärderna. Jag ansluter mig till de sakkunnigas bedömning även i denna del. Begränsningen har därför upptagits även i departementsförslaget. Synnerliga skäl bör anses föreligga exempelvis om hyresgästen till följd av dödsfall i familjen eller på grund av annan oförutsedd händelse önskar få en mindre lägenhet eller flytta till annan ort.

Andra stycket av paragrafen innehåller undantag från rätten att använda lägenheten för byte. Undantagen avser sådana fall då hyresgästen antingen saknar optionsrätt eller i allmänhet inte är berättigad till förlängning av hyresavtalet. Till den kategori av hyresobjekt som inte ansetts böra omfattas av bytesrätten hör lägenhet som hyresgästen förhyrt i andra hand eller som utgör del av upplåtarens egen bostad. I det förra fallet skall besittningsskyddet normalt kunna brytas om andrahandsupplåtaren själv behöver disponera lägenheten. I det senare fallet föreligger över huvud taget inget besittningsskydd. I fråga om lägenheter i en- och tvåfamiljshus och lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt är upplåtaren i allmänhet berättigad att bryta besittningsskyddet. Även sådana lägenheter bör därför undantas från bytesrätten. Med hänsyn till att enfamiljshusen inte sällan uthyrs under affärsmässiga förhållanden, i vilket fall besittningsskydd normalt skall föreligga, har undantaget här begränsats till sådana enfamiljshus som inte är avsedda att uthyras varaktigt. Slutligen har undantag gjorts för fall då hyresförhållandet varat högst nio månader. Bestämmelsen sammanhänger med det i 45 § första stycket 1 upptagna undantaget från besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde.

I de sakkunnigas förslag undantas från bytesrätten även lägenhet vars

innehav betingas av tjänst. I motiven till förslaget uttalas emellertid att bytesrätt bör kunna komma i fråga om kopplingsklausulen upphört att vara absolut hinder för förlängning av hyresavtalet. Frågan om hyresgästens rätt i nu avsedda fall bör enligt min mening inte regleras genom en särskild undantagsregel. Är lägenheten upplåten i anslutning till tjänsteavtal bör hyresgästens ställning i besittningsskyddshänseende beaktas vid prövning enligt första stycket av begäran om tillstånd att överlåta hyresrätten till lägenheten.

36 §.

Paragrafen, som motsvarar 11 § i hyreslagskommitténs förslag och 35 § i de sakkunnigas, innehåller ett undantag från det principiella överlåtelseförbudet i fråga om lägenhet som hyrs av näringsdrivande hyresgäst.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf har utformats i saklig överensstämmelse med de sakkunnigas förslag. Den substitutionsrätt som tillerkänns näringsidkande hyresgäster är begränsad till fall då hyresgästen vill överlåta den rörelse han driver i lägenheten. Överlåtelse till någon som avser att i lägenheten utöva annan verksamhet än den hyresgästen bedrivit kan sålunda i princip inte äga rum utan hyresvärdens samtycke. Sker en ändring i lägenhetens användningssätt efter det en överlåtelse kommit till stånd, riskerar efterträdaren att hyresrätten förklaras förverkad, vare sig överlåtelsen skett med hyresvärdens samtycke eller efter särskilt tillstånd. Den föreslagna bestämmelsen utgör, åtminstone formellt, en begränsning av dödsbos nuvarande rätt att överlåta hyresrätten till affärslokal.

De sakkunnigas förslag innebär att en överlåtelse inte får ske utan samtycke av hyresvärden, om han har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Häri ligger bl. a. ett krav på att efterträdaren skäligt skall kunna godtas som hyresgäst. Särskild vikt anses böra tillmätas efterträdarens förmåga att betala hyran. Om hyresvärden erbjuder sig att inlösa hyresgästens rörelse till dess fulla värde, bör han enligt de sakkunnigas mening i allmänhet anses ha befogad anledning att motsätta sig en överlåtelse av lägenheten. Detsamma anses böra gälla, om lägenheten till följd av den föreslagna gränsdragningen mellan bostadslägenheter och andra lägenheter tillhör den förstnämnda kategorin och är upplåten under sådana förhållanden som utgör hinder för utövande av bytesrätt enligt 34 a § andra stycket i de sakkunnigas förslag. De sakkunniga har särskilt uppmärksammat det fallet att en näringsidkare önskar överlåta lägenheten på ett bolag, som skall överta hans rörelse. En sådan överlåtelse kan ibland medföra olägenheter för hyresvärden genom att den verkliga ägaren och utövaren av hyresrätten sedermera kan växla utan möjligheter för hyresvärden att motsätta sig förändringen. Enligt de sakkunnigas mening bör

hyresvärden i allmänhet inte anses skyldig att finna sig i att en rörelse-idkare sätter ett bolag i sitt ställe, om inte godtagbar säkerhet ställs för hyresgästens förpliktelser enligt avtalet. Frågan uppmärksammas också av några remissinstanser. I ett remissyttrande framhålls att det kan vara av direkt betydelse för hyresvärden hur hyresgästen sköter sin rörelse, exempelvis när en fastighet är uthyrd till hotell- och restaurangrörelse. Hyresvärden bör därför inte vara skyldig att godta en överlåtelse från en fysisk till en juridisk person.

För egen del anser jag att hyresvärdens intresse i det sist behandlade fallet kan tillgodoses inom ramen för den skälighetsbedömning som den prövande myndigheten har att göra vid tvist mellan parterna. Denna bedömning bör, som de sakkunniga anför, allt efter omständigheterna i det särskilda fallet utfalla så att hyresgästens talan avslås eller bifalls eller så att tillstånd förenas med villkor enligt 37 §. Vad de sakkunniga i övrigt anført angående avvägningen mellan parternas intressen vid tvist om överlåtelse av hyresrätten kan jag likaledes ansluta mig till.

De sakkunniga föreslår slutligen den begränsningen av hyresgästens substitutionsrätt att tillstånd till överlåtelse inte får meddelas hyresgäst, som innehaft lägenheten mindre än tre år, om inte synnerliga skäl föreligger. Den föreslagna begränsningen, som syftar till att förhindra att en lägenhet till men för hyresvärden går ur hand i hand, synes ändamålsenlig och har därför tagits upp i departementsförslaget. Om hyresgästen på grund av sjukdomsfall, dödsfall eller annan särskilt beaktansvärd händelse är förhindrad att fortsätta rörelsen, bör synnerliga skäl för överlåtelse anses föreligga.

37 §.

Paragrafen, som motsvarar 36 § i de sakkunnigas förslag, innehåller en bestämmelse om att tillstånd till överlåtelse kan förenas med villkor.

Departementschefen. Paragrafens innehåll har berörts i anslutning till de föregående paragraferna och torde inte behöva kommenteras närmare.

38 §.

Paragrafen, som delvis motsvarar 7 § sista punkten hyreslagen, 8 § andra stycket första punkten i hyreslagskommitténs förslag och 37 § i den sakkunnigas förslag, innehåller regler om verkan av samtycke eller tillstånd till överlåtelse av hyresrätten.

Departementschefen. Har hyresvärden samtyckt till överlåtelse av hyresrätten, är hyresgästen enligt gällande rätt fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom, om inte hyresvärden till samtycket fogat annat villkor. Om hyresvärden godkänt överlåtelsen utan förbehåll, har han därmed trätt i direkt rättsförhållande med den nye hyresgästen. I de fall, då överlåtelsen godkänts med förbehåll eller hyresvärden underlåtit att i rätt tid

uppsäga hyresavtalet på grund av att överlåtelse skett utan samtycke, är rättsläget något oklart. Huruvida hyresvärden i det förra fallet har att hålla sig till den gamle eller den nye innehavaren av lägenheten eller till båda vid utövandet av sina rättigheter, beror av förbehållets avfattning. Att hyresvärden underlåtit att uppsäga hyresavtalet vid överlåtelse utan samtycke medför inte att han gått miste om sina rättigheter mot den föregående innehavaren. Den som olovligen överlåtit lägenheten är sålunda fortfarande förpliktad att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet, såvida inte ett tyst godkännande av överlåtelsen kan anses föreligga.

Har hyresgäst, som förhyrt bostadslägenhet, avlidit under hyrestiden och dödsboet överlåtit lägenheten till någon som hyresvärden skäligen kunnat ta för god, är boet ej vidare ansvarigt för hyresgästens förpliktelser enligt avtalet. En förutsättning är dock att det kan antas att överlåtelsen kommit till hyresvärdens kännedom.

Hyreslagskommitténs förslag innebär att endast ett reservationslöst samtycke från hyresvärdens sida till överlåtelse av lägenheten skall ha ansvarsbefriande verkan. De sakkunniga föreslår däremot att, om inte annat överenskommes, den som övertagit hyresrätten till lägenheten skall fr. o. m. tillträdesdagen inträda i överlåtarens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresvärden för återstoden av hyrestiden, vare sig överlåtelsen skett med eller utan samtycke eller tillstånd. Sedan tillträde skett föreslås överlåtaren vara fri från sina förpliktelser enligt avtalet för tiden därefter, om inte annat villkor förenats med hyresvärdens samtycke eller med tillstånd till överlåtelsen. Den tillträdande hyresgästen föreslås jämte den avträdande vara skyldig att svara för avtalets förpliktelser även för tiden före tillträdet.

Enligt min mening bör överlåtaren vara fri från framtida förpliktelser enligt hyresavtalet bara i de fall då hyresvärden samtyckt till överlåtelsen eller tillstånd till överlåtelsen getts och annat villkor inte fogats vid samtycket eller tillståndet. Att hyresvärden försummat att inom föreskriven tid — två månader från det han fick vetskap om att lägenheten olovligen överlåts — tillsäga hyresgästen att vidta rättelse, bör inte medföra att han förlorat sina rättigheter mot hyresgästen. Denne bör liksom enligt gällande rätt fortfarande svara för hyresavtalets förpliktelser, om inte ett tyst godkännande av överlåtelsen till äventyrs kan anses föreligga. Detta innebär bl. a. att en uppsägning som riktar sig mot hyresgästen har verkan även mot den till vilken hyresrätten överlåts utan samtycke eller tillstånd. Jag har ingen erinran mot de sakkunnigas förslag att den till vilken hyresrätten överlåts skall svara solidariskt med överlåtaren för avtalets förpliktelser för tiden före överlåtelsen om inte annat överenskommes. En sådan regel kan nämligen antas underlätta frivilliga överenskommelser om överlåtelse. Departementsförslaget har utformats i enlighet med det nu anförda.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §.

Paragrafen som motsvarar 8 § första stycket i hyreslagskommitténs förslag och 38 § i de sakkunnigas förslag, innehåller det i 7 § nuvarande hyreslag upptagna förbudet mot total sublokation utan hyresvärdens samtycke.

Departementschefen. Förbudet för hyresgäst att upplåta hela lägenheten i andra hand avser endast sådan rättshandling varigenom hyresgästen åt tredje man upplåter en självständig rätt att nyttja lägenheten. Den som i förhållande till hyresgästen intar en sådan ställning att han inte utövar någon självständig bruksrätt, exempelvis hyresgästens husfolk och gäster, omfattas sålunda inte av förbudet.

Hyreslagskommitténs förslag innehåller en särskild regel som dispenserar från kravet på samtycke i det fall då hyresgästens make vid särlevnad eller hyresgästens död nyttjar den gemensamma bostaden i avbidan på bodelning eller skifte. I de sakkunnigas förslag finns ingen motsvarande bestämmelse, eftersom en sådan rätt att nyttja den gemensamma bostaden anses tillkomma make utan särskild föreskrift. Jag ansluter mig till de sakkunnigas bedömning. Även departementsförslaget utgår sålunda från att total sublokation inte föreligger om hyresgästen avlidit eller vid söndring lämnat hemmet och hans make tills vidare använder bostaden.

Förbudet mot total sublokation är såsom framgått av den allmänna motiveringen inte undantagslöst. I närmast följande paragraf har tagits upp en bestämmelse som dispenserar från kravet på hyresvärdens samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand.

40 §.

Paragrafen motsvarar 39 § i de sakkunnigas förslag och innehåller bl.a. ett undantag från förbudet mot total sublokation utan hyresvärdens samtycke.

Departementschefen. Paragrafen har utformats i saklig överensstämmelse med de sakkunnigas förslag. En förutsättning för hyresgästens rätt att utan samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand är att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att hyresvärden saknar befogad anledning att motsätta sig att lägenheten upplåts till annan. Att hyresgästen på grund av sjukdom, arbete på annan ort eller annan oförutsedd händelse tillfälligt inte kan begagna lägenheten, är att hänföra till sådana beaktansvärda skäl som avses i förevarande paragraf. I kravet på att hyresvärden skall sakna befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen ligger att den föreslagna andrahandshyresgästen skäligen skall kunna godtas som faktisk

utöware av nyttjanderätten. Dennes förmåga att betala hyra torde däremot sakna betydelse i detta sammanhang, eftersom upplåtaren inte utträder ur rättsförhållandet med hyresvärden utan kvarstår som ansvarig för avtalets ekonomiska förpliktelser, om inte hyresvärden befriat honom från det. I likhet med de sakkunniga anser jag att hyresgästen inte bör ha rätt att upplåta lägenheten utan hyresvärdens samtycke, om sådana förhållanden föreligger som enligt 35 § andra stycket utgör hinder för hyresgästen att överlåta hyresrätten utan samtycke.

Tillvägagångssättet när hyresgästen vill upplåta lägenheten i andra hand är detsamma som vid överlåtelse av hyresrätten. Kan hyresvärdens samtycke inte erhållas, har hyresgästen att begära tillstånd till upplåtelsen hos hyresnämnden. Nämnden skall därefter medla mellan parterna och, om förlikning inte kan träffas, pröva hyresgästens begäran om tillstånd att upplåta lägenheten. Part som inte vill godta nämndens beslut kan klandra beslutet genom att väcka talan mot sin motpart. Mot underrättens avgörande av tvisten kan talan inte föras.

Liksom vid överlåtelse av hyresrätten bör tillstånd till upplåtelse av lägenheten i andra hand kunna förenas med skäligt villkor. Som exempel på sådant villkor nämner de sakkunniga skyldighet för underhyresgästen att solidariskt med huvudhyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt avtalet eller att ställa säkerhet för avtalets fullgörande samt skyldighet för huvudhyresgästen att ställa ombud med oåterkallelig fullmakt att företräda honom och att mottaga uppsägning på hans vägnar. De sakkunniga framhåller att erfarenheterna vid total sublokation visar att hyresvärden ofta har svårt att anträffa huvudhyresgästen för delgivning av uppsägning eller annat meddelande. Olägenheterna härav bortfaller om hyresvärdens samtycke eller myndighets tillstånd kan förenas med skyldighet för hyresgästen att ställa ombud för sig. Jag ansluter mig till de sakkunnigas bedömningar även i denna del. Möjlighet bör även föreligga att meddela tillstånd, som avser viss bestämd tid.

Möjligheten att erhålla tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand torde medföra att anledning saknas att tillerkänna hyresgästen rätt att uppsäga avtalet vid vägrat samtycke av hyresvärden.

41 §.

Paragrafen, som stämmer överens med 23 § andra stycket nuvarande hyreslag och 40 § i de sakkunnigas förslag, reglerar hyresgästens rätt till partiell sublokation. Beträffande paragrafens innebörd hänvisas till den allmänna motiveringen.

Hyresrättens förverkande

42—44 §§.

Dessa paragrafer, som med vissa ändringar motsvarar 32—34 §§ i gällande hyreslag och med vissa jämkningar av redaktionell natur överensstämmer

med 36—38 §§ i hyreslagskommitténs förslag och 41—43 §§ i de sakkunnigas, innehåller grunderna för hyresrättens förverkande, vissa preklusionsregler för återopande av förverkandegrund och förutsättningarna för återvinning av förverkad hyresrätt.

Departementschefen. De i dessa paragrafer föreslagna ändringarna i förhållande till förverkandereglerna i nuvarande hyreslag är föranledda främst av de i departementsförslaget upptagna bestämmelserna om besittningsskydd och om personförändring på hyresgästsidan. Ändringarna stämmer i allt väsentligt överens med vad hyreslagskommittén och de sakkunniga föreslagit. Förverkandebestämmelserna har utförligt behandlats i kommitténs förslag. Jag torde därför kunna begränsa mig till att kortfattat ange ändringarna i förhållande till gällande rätt och får i övrigt hänvisa till kommittéförslaget (SOU 1961: 47 s. 189).

I 42 § första stycket punkt 1 erinras om undantaget i 53 § från den nuvarande regeln att hyresrätten — bortsett från fall där hyran skall erläggas i förskott för längre tid än en månad — är förverkad om hyresgästen dröjer med hyran mer än två söckendagar efter förfallodagen. Undantaget avser betalning av hyra för förfluten tid i samband med förlängning av hyresavtal.

I 42 § första stycket punkt 3 ändras reglerna om olovlig överlåtelse och upplåtelse av hela lägenheten i andra hand som förverkandegrunder så att överensstämmelse uppnås med bestämmelserna i 32—40 §§, som i vissa fall dispenserar från kravet på hyresvärdens samtycke till substitution och sublokation. Som framgått av vad jag anført i specialmotiveringen till 32 § skall överlåtelse eller upplåtelse utan erforderligt samtycke eller tillstånd medföra att hyresrätten förverkas bara om hyresgästen underlåtit att på tillägelse vidta rättelse.

Ändringarna i 42 § första stycket punkterna 5 och 6 föranleds av att åtskillnad görs mellan substitution och total sublokation i departementsförslaget men ej i den nuvarande hyreslagen.

I 43 § görs vissa ändringar i de nuvarande preklusionsreglerna. Ändringarna beror delvis på förslaget om rättelsemöjlighet vid olovlig överlåtelse eller upplåtelse i andra hand. Den tid inom vilken hyresvärden har att påtala en sådan överlåtelse eller upplåtelse har som jag anmärkt i specialmotiveringen till 32 § utsträckts från en till två månader. För att uppnå större enhetlighet har även tidsfristen för uppsägning av avtalet i fall som anges i 42 § första stycket punkterna 5 och 8 utsträckts till två månader.

I 44 § första stycket erinras om möjligheterna att betala hyra genom post, postgiro och bankgiro. I andra stycket görs den ändring som föranleds av hyresgästens rätt enligt förslagets optionsregler att i vissa fall bo kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång.

Rätt till förlängning av hyresavtalet

Departementschefen. I förevarande avsnitt tas bestämmelserna upp om bostadshyresgästs besittningsskydd. Besittningsskyddets innebörd anges med uttrycket rätt till förlängning av hyresavtalet. Häri ligger att någon ny upplåtelse inte kommer till stånd, om hyresgästen erhåller förlängning. Såväl sakrättsligt som avtalsrättsligt fortsätter det ursprungliga avtalet att gälla med den ändring av hyrestiden och andra avtalsvillkor som parterna kan ha kommit överens om eller hyresnämnden eller rätten fastställt. Detta torde innebära en avvikelse från vad som gäller enligt besittningsskyddslagen, eftersom besittningsskyddet enligt denna lag innebär att hyresgästen äger rätt att erhålla nytt hyresavtal.

En konsekvens av besittningsskyddets nu beskrivna innebörd är att även överenskommelser mellan parterna under hyrestiden om ändring av hyresvillkoren kommer att ingå som ett led i den ursprungliga upplåtelsen. Överenskommelsens sakrättsliga verkningar — dvs. verkningarna i förhållande till ny ägare av fastigheten eller annan rättighetshavare — blir alltså desamma som det löpande hyresavtalets. Det är självfallet en förutsättning i detta och andra fall att överenskommelsen inte innebär att föremålet för hyresavtalet blir ett annat.

De principer som sålunda föreslås gälla angående ändringsavtals rättsverkningar torde i viss mån avvika från de grundsatser som kommer till uttryck i det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk. Det torde finnas anledning att återkomma till denna fråga i samband med att förslag läggs fram om att infoga de hyresrättsliga bestämmelserna i jordabalksförslaget. Motsvarande fråga torde bli aktuell även vid den pågående översynen av arrendelagstiftningen.

Eftersom departementsförslaget alltså innebär att hyresgästen efter förlängningen behåller den prioritet i förhållande till annan rättsägare i fastigheten som följer av den ursprungliga upplåtelsen, behövs inte någon bestämmelse som motsvarar 55 § andra stycket i de sakkunnigas förslag. Enligt denna paragraf har en uthyrning till annan innan besittningsskyddsfrågan avgjorts inte någon verkan mot hyresgästen.

45 §.

Paragrafen, som motsvarar 42 § och 50 § andra stycket i hyreslagskommitténs förslag samt 44 § och 80 § fjärde stycket hos de sakkunniga, innehåller regler om begränsning i besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde.

Departementschefen. I första stycket anges att besittningsskyddsbestämmelserna gäller för bostadslägenheter. Innebörden av detta uttryck framgår av 1 § första stycket andra punkten. Gränsdragningen mellan bostadslägen-

heter och andra lägenheter har behandlats utförligt i avsnittet om besittningsskydd utanför bostadssektorn.

De skilda undantagen från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde har behandlats i avsnittet om begränsning i besittningsskyddet för bostadshyresgäst och torde inte behöva kommenteras ytterligare i detta sammanhang. Jag vill bara tillägga att besittningsskyddsreglerna givetvis inte blir tillämpliga bara därför att hyresgästen efter hyrestidens utgång sitter kvar i lägenheten och niomånadersfristen därigenom överskrids. I det särskilda fall som avses i 4 § första stycket blir läget dock ett annat om avtalet förlängs på grund av underlåtenhet av hyresvärden att anmana hyresgästen att avflytta.

Det torde böra krävas att förbehåll som avses i första stycket 3 tas upp i särskilt upprättad handling. Prövningen av förbehåll som tillkommer innan hyresförhållandet varat mer än nio månader bör alltid ankomma på hyresnämnd. Nämndens beslut bör inte få överklagas (se 71 § andra stycket).

46 §.

I paragrafen, som motsvarar 43 § i hyreslagskommitténs förslag och 45 § i de sakkunnigas förslag, ges huvudregeln om rätten till förlängning av hyresavtalet. Paragrafen behandlar vidare de besittningsskyddsbrytande grunderna.

Departementschefen. Rätt till förlängning av hyresavtalet föreligger bara i det fall att hyresvärden uppsäger avtalet. Kommer uppsägningen från hyresgästens sida eller förfaller hyresavtalet, föreligger alltså inte någon sådan rätt. I sakens natur ligger att optionsrätt inte kan komma i fråga, när hyresvärden säger upp avtalet till upphörande i förtid under återopande av att hyresrätten är förverkad enligt 42 § eller att hyresgästen försummat att ställa ny säkerhet enligt 28 §. Frågan om rätt till förlängning när hyresavtal sagts upp till upphörande i förtid behandlas utförligt av hyreslagskommittén (SOU 1961: 47 s. 193) och de sakkunniga (SOU 1966: 14 s. 134).

I 47 § görs vissa undantag från de angivna principerna. Medhyresgäst och hyresgästs make äger sålunda i vissa fall rätt till förlängning fastän uppsägningen kommer från hyresgästsidan. Make äger vidare i vissa fall rätt till förlängning, trots att hyresvärden säger upp avtalet till upphörande i förtid enligt 28 eller 42 §.

De besittningsskyddsbrytande grunderna har behandlats i avsnittet om begränsning av besittningsskyddet. Här skall endast fogas en kommentar till första stycket 7. Denna punkt tar väsentligen sikte på tjänstebostäderna men gränsdragningen sammanfaller inte i alla delar med den gränsdragning som f. n. bestämmer hyreslagstiftningens tillämpningsområde. Punkt 7 omfattar tre speciella kategorier av lägenheter oberoende av om varje lägenhet i det enskilda fallet är att anse som tjänstebostad. De tre åsyftade katego-

rierna avser lägenheter beträffande vilka hyresförhållandet beror av (1) anställning som i allmän verksamhet är förenad med bostadstväng, (2) anställning inom lantbruket och (3) anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. I de sakkunnigas förslag finns en fjärde kategori, nämligen lägenhet där hyresförhållandet beror av tjänst som är av övervägande övervaknings- eller vaktkaraktär. Denna kategori hänförs i departementsförslaget till en allmän grupp lägenheter beträffande vilka det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare.

Tredje stycket syftar framför allt på situationer då hyresobjektet byggnadstekniskt sett utgör två lägenheter, exempelvis bostadslägenhet och garage, men lägenheterna uthyrts i sådan form att de utgör ett enda hyresobjekt.

47 §.

Paragrafen, som motsvarar 44 § i hyreslagskommitténs förslag samt 47 och 59 §§ i de sakkunnigas förslag, innehåller bestämmelser om medhyresgästs och hyresgästs makes rätt till förlängning av hyresavtalet.

Departementschefen. Första och andra styckena har utförligt behandlats i avsnittet om personförändring på hyresgästsidan. Beträffande tredje stycket, som är en nyhet i förhållande till de sakkunnigas förslag vill jag anmärka följande.

I andra styckets fall har — i motsats till de situationer som avses i första stycket — den person som får rätt till förlängt hyresavtal formellt sett ej tidigare varit part i rättsförhållandet med hyresvärden och har inte varit ansvarig för förpliktelserna enligt avtalet. Enligt de sakkunnigas förslag skall inträdet i rättsförhållandet inte automatiskt medföra sådant ansvar. Frågan om ansvaret för förpliktelser för tiden före förlängningen bör i stället beaktas vid avvägningen av om hyresvärden skall anses skyldig att godta maken som hyresgäst. Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran, framstår det enligt de sakkunnigas mening som skäligt att fordra att maken betalar ogulden hyra för tid under vilken han nyttjat lägenheten. Enligt min mening är det mera följdriktigt att göra ansvaret för förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden före inträdet till en omedelbar följd av inträdet i rättsförhållandet. Härigenom blir regleringen lika för alla fall av personförändring på hyresgästsidan. Bestämmelsen i tredje stycket har utformats i enlighet härmed.

En följd av regeln i tredje stycket blir att maken efter inträdet i hyresförhållandet kommer att ansvara för ogulden hyra för tiden dessförinnan som om han haft del i hyresrätten enligt det ursprungliga avtalet. Försummar maken att betala den oguldna hyran, är hyresrätten sålunda förverkad. Hyresvärden har alltså i sådant fall rätt att säga upp avtalet.

48 §.

I paragrafen, som motsvarar 45 § i hyreslagskommitténs förslag och 46 § i de sakkunnigas förslag, ges bestämmelser om villkoren för den fortsatta förhyrningen.

Departementschefen. I den del paragrafen gäller fastställandet av hyran under avtalets fortsatta giltighetstid har den kommenterats i avsnittet om besittningsskyddets tryggande genom en s. k. hyresspärr. Andra stycket behandlas i avsnittet om särskilda regler för orter med mera påtaglig bostadsbrist. Beträffande övriga villkor vill jag anföra följande.

Huvudprincipen bör vara att i den mån ingen av parterna fordrar att villkoren skall ändras bör samma villkor som förut gälla. Krävs ändring, skall de av hyresvärden uppställda villkoren gälla, om de inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga. I fråga om hyrestiden torde det emellertid vara nödvändigt med mera preciserade bestämmelser. Om parterna inte kan enas om hyrestiden, synes denna böra fastställas till ett år med tre månaders uppsägningstid. Om annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning anses lämpligare, bör den tiden gälla. Rörande skälen till denna reglering kan jag i allt väsentligt hänvisa till hyreslagskommitténs uttalanden i frågan (SOU 1961: 47 s. 104). Eftersom kvarboenderätten innebär en rätt till förlängning av hyresavtalet, börjar självfallet den nya hyrestiden att löpa från den dag det ursprungliga avtalet skulle ha upphört, om förlängning ej skett.

I 46 § andra stycket i de sakkunnigas förslag finns en bestämmelse som innebär att hyresgästen får yrka nedsättning av hyran eller annan ändring av hyresvillkoren, om hyresvärden fordrar höjning av hyran eller ändring av annat hyresvillkor. Med anledning härav vill jag framhålla att hyresgästen enligt departementsförslaget äger få varje hyresvillkor prövat enligt normerna i 48 § första stycket. Innehållet i de villkor som förut gällt saknar i princip betydelse för utfallet av denna prövning. Sålunda kan exempelvis hyran sänkas med hänsyn till hyresläget för likvärdiga lägenheter, trots att hyresvärden inte fordrat någon ändring i fråga om hyran. Någon motsvarighet till 46 § andra stycket finns därför inte i departementsförslaget.

Av 51 § följer att hyresnämnd eller domstol har att fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen enligt reglerna i denna paragraf, om nämnden eller domstolen bifaller hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet.

49 §.

Paragrafen motsvarar 46 § i hyreslagskommitténs förslag samt 48 och 49 §§ i de sakkunnigas förslag. Den innehåller vissa bestämmelser om besittningsskyddsprocedurens inledande.

Departementschefen. Hyreslagskommittén och de sakkunniga föreslår olika lösningar av problemet om hur besittningsproceduren skall inledas.

Kommitténs förslag innebär i huvudsak att hyresvärden, om uppgörelse mellan parterna inte kan träffas, har att meddela hyresgästen att denne skall hänskjuta tvisten till medlingsnämnden inom en månad, om han inte finner sig i att flytta. Meddelandet kan ges redan i själva uppsägningshandlingen eller senare. I det senare alternativet skall det överbringas till hyresgästen i den ordning som gäller för uppsägning. I princip överensstämmer denna lösning med vad som gäller enligt hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen.

De sakkunniga föreslår att meddelandet alltid skall inflyta i uppsägningshandlingen och att uppsägningen skall sakna verkan, om den inte innehåller ett sådant meddelande. Som skäl för förslaget åberopar de sakkunniga att tvistefrågan med denna lösning snabbt bringas under myndighets prövning och att förfarandet omedelbart inriktas på vad hyresvärden verkligen avser med uppsägningen.

De sakkunnigas förslag har enligt min mening flera olägenheter. Förslaget leder till att hyresgästen regelmässigt måste väcka talan hos myndighet i besittningsskyddsfrågan, trots att det kanske står klart att hyresvärden önskar förhandla enbart om hyresvillkoren men uppsäger avtalet för att hindra att detta förlängs. Enligt min mening är det önskvärt att enskilda förhandlingar skall kunna föras mellan parterna även efter uppsägningen utan att tvisten behöver dras inför hyresnämnden. F. ö. bör understrykas att det i första hand är hyresvärden som har anledning att påskynda besittningsskyddsproceduren. Om hyresgästen önskar få ett medlingsförfarande till stånd snabbt, står det honom fritt att vända sig till hyresnämnden. Han behöver självfallet inte avvakta något meddelande från hyresvärden, att denne påfordrar att hyresgästen skall flytta. Det synes därför inte finnas något egentligt skäl att genom särskilda regler tvinga parterna att snabbt inleda besittningsskyddsproceduren.

En annan olägenhet med förslaget är att samma delgivningsförfarande måste gälla för uppsägningen och det meddelande som utlöser besittningsskyddsproceduren. Som jag närmare utvecklat vid 8 § är det önskvärt att uppsägning skall kunna ske med rättslig verkan även om hyresgästen inte anträffas. En form för surrogatdelgivning av uppsägning bör därför finnas. När det gäller det meddelande som har till syfte att inleda besittningsskyddsproceduren, ligger saken till på annat sätt. Eftersom meddelandet har avgörande rättsverkningar i besittningsskyddshänseende, talar starka skäl för ett krav på att meddelandet skall ha kommit hyresgästen till handa för att fristen för honom att hänskjuta tvisten till hyresnämnden skall börja löpa.

Mot bakgrunden av vad sålunda anförts har jag stannat för att i princip välja den av hyreslagskommittén förordade lösningen. Om överenskommelse ej kan träffas om förlängning av hyresavtalet eller om hyresförhållandets upplösning, bör det åligga hyresvärden att skriftligen meddela den som

fordrar förlängning att han har att senast tre veckor därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han inte går med på att flytta. Med en sådan ordning vinner man också den fördelen att samma ordning för besittningsskyddsprocedurens igångsättande kan gälla även i de speciella i 47 § angivna fall när besittningsskyddsreglerna är tillämpliga trots att den berättigade inte får någon uppsägning.

Meddelandet till hyresgästen bör lämnas i samma ordning som gäller för uppsägning, fränsett att regeln om att uppsägningen i visst fall får läggas i hyresgästens postlåda ej bör gälla.

En regel om skyldighet för den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden tas upp i tredje stycket. Bestämmelser om rätt att klandra hyresnämnds beslut i besittningsskyddstvister och om behörig domstol i sådana mål finns i 71 och 72 §§.

50 §.

Paragrafen, som motsvarar 47 § första och andra styckena i hyreslagskommitténs förslag och 55 § första stycket i de sakkunnigas förslag, innehåller regler om rätt att bo kvar i lägenheten under besittningsskyddsproceduren. Paragrafens innehåll belyses av vad hyreslagskommittén anført (SOU 1961: 47 s. 204) och torde inte kräva några närmare kommentarer.

51 §.

Paragrafen, som motsvarar 48 § första stycket i hyreslagskommitténs förslag och 52 § i de sakkunnigas, innehåller vissa bestämmelser angående innehållet i och verkan av hyresnämnds eller domstols avgörande i en besittningsskyddsvist.

Departementschefen. I lagen bör anges att hyresnämnden eller domstolen har att fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen enligt 48 §, om hyresgästens talan om förlängning av hyresförhållandet bifalls. Domen eller beslutet bör gälla som hyresavtal. Vid tillämpning av skilda hyresrättsliga regler skall alltså så anses som om skriftligt hyresavtal föreligger med det innehåll som framgår av domen eller beslutet.

Enligt 54 § i de sakkunnigas förslag skulle hyresgäst som fått bifall till sin talan om förlängning av hyresavtalet kunna avstå från att utnyttja sin rätt till fortsatt förhyrning, om han inte var nöjd med de villkor som fastställts. Enligt min mening skulle en sådan rätt i vissa fall kunna missbrukas och den torde även föranleda andra olägenheter. I praktiken torde dessutom bestämmelsens syfte som regel kunna tillgodoses på annat sätt, nämligen genom att hyresgästen bestämmer sitt yrkande så att det framgår huruvida han vill hyra lägenheten även för det fall att hyresnämnden eller rätten skulle finna att högre hyra bör utgå än den som hyresgästen vill gå med på. Jag har därför inte ansett mig böra föreslå någon motsvarighet till ifrågakavande regel i de sakkunnigas förslag.

52 §.

I paragrafen, som motsvarar 48 § andra stycket i hyreslagskommitténs förslag samt 53 och 56 §§ i de sakkunnigas förslag, ges vissa bestämmelser för det fall att hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet inte bifalls.

Departementschefen. Om hyresgästens talan om förlängning av hyresförhållandet inte bifalls, bör skäligt uppskov med avflyttningen kunna medges på den ena partens begäran. Är hyresrätten förverkad eller rätten till förlängning förfallen, bör dock hyresgästen inte kunna få sådant uppskov utan att hyresvärden samtycker till det.

Sitter hyresgästen kvar efter hyrestidens utgång uppkommer fråga om vilka villkor som slutgiltigt skall gälla för den avtalslösa tiden. De sakkunnigas förslag går ut på att det ursprungliga avtalets villkor skall gälla. En sådan regel har den obestriddliga fördelen att någon prövning av villkoren då inte behöver ske. Trots detta anser jag att regeln inte kan godtas, eftersom den inte i tillräcklig grad tillgodoser hyresvärdens intresse av att kunna få till stånd en omreglering av hyresvillkoren för tiden efter avtalets upphörande. Jag föreslår därför att hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställs med tillämpning av 48 §. Avgörs tvisten av hyresnämnd eller domstol, bör det ankomma på myndigheten att fastställa villkoren. I annat fall får saken prövas för sig genom att den dras inför hyresnämnd, om parterna inte kan enas.

53 §.

Paragrafen, som motsvarar 49 § i hyreslagskommitténs förslag och 57 § i de sakkunnigas, innehåller bestämmelser för det fall att hyresgästen åläggs att betala högre hyra med retroaktiv verkan. Paragrafens innehåll belyses av vad hyreslagskommittén anfört (SOU 1961:47 s. 208).

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 och 55 §§.

Paragraferna motsvarar 61—64 §§ i de sakkunnigas förslag.

Departementschefen. De i förslaget upptagna särskilda bestämmelserna om prövning av förstagångshyra har behandlats i den allmänna motiveringen.

Det är inte möjligt att redan nu ange för vilka orter förordnande enligt 54 § bör ges. Saken får anstå till en tidpunkt som ligger närmare dagen för hyresregleringens avveckling och den nya hyreslagens ikraftträdande. Redan nu kan dock sägas att särbestämmelsernas tillämpningsområde redan från början bör göras väsentligt snävare än hyresregleringens nuvarande giltighetsområde. Det torde som regel inte finnas anledning att

göra särbestämmelserna tillämpliga för kommuner med högst 30.000 invånare. Jag bortser då från sådana kommuner som ingår i större tätortsregioner.

Förordnande enligt 54 § får betydelse även i vissa andra avseenden än som framgår av de följande paragraferna. Sålunda kommer tvångsbytesrätt att föreligga beträffande ort som omfattas av förordnandet (jfr 35 §). Också den speciella regeln om skyldighet att återbetala vissa vederlag som tagits upp i 65 § är tillämplig enbart i orter som avses i 54 §. Vidare kommer i övergångsskedet vissa särskilda hyressättningsbestämmelser att gälla för nämnda orter. Regler härom finns bland övergångsbestämmelserna.

Som de sakkunniga föreslagit bör prövning av förstagångshyra inte komma i fråga beträffande lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

I 63 § första stycket i de sakkunnigas förslag föreskrivs att ansökan om prövning av förstagångshyra måste ha inkommit till medlingsnämnd inom ett år från det hyresförhållandet började, dock senast innan medlingsförfarande i anledning av yrkande av hyresvärden om höjning av hyran förklarats avslutat. Denna sistnämnda begränsning synes inte ha någon större praktisk betydelse. Den har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

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

Detta avsnitt reglerar besittningsskyddet utanför bostadssektorn. Besittningsskyddet i hithörande hyresförhållanden upprätthålls i första hand genom ersättningsregler. Dessa regler kompletteras med bestämmelser som gör det möjligt för hyresgästen att erhålla skäligt rådum med avflyttning från den förhyrda lägenheten.

56 §.

I denna paragraf, som motsvarar 51 § i hyreslagskommitténs förslag och 65 § i de sakkunnigas, dras gränserna upp för ersättningsreglernas tillämpningsområde.

Departementschefen. I första stycket uppställs som huvudregel att bestämmelserna i 57—60 §§ skall äga tillämpning vid upplåtelse av annan lägenhet än sådan som enligt 1 § första stycket är att anse som bostadslägenhet. Avgränsningen mellan de båda lägenhetskategorierna har utförligt berörts i avsnittet gränsdragningen bostadslägenhet—lokal. Från huvudregeln att 57—60 §§ skall gälla annan lägenhet än bostadslägenhet görs vissa undantag. Dessa har redan behandlats i den allmänna motiveeringen under rubriken besittningsskyddets tillämpningsområde. Paragrafen torde inte behöva kommenteras närmare i detta sammanhang.

57 §.

Paragrafen, som motsvarar 52 § i hyreslagskommitténs och 66 § i de sakkunnigas förslag, innehåller regler om förutsättningarna för att ersättningskyldighet skall föreligga och om ersättningsbestämmande.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf har utformats på annat sätt än i de sakkunnigas förslag men i sakligt hänseende stämmer de överens med detta. Innehållet har närmare berörts i den allmänna motiveringen i avsnitten om besittningsskyddsbrytande grunder och om ersättning vid obefogad vägran att förlänga hyresförhållandet samt om besittningsskydd och hyresvillkor. Jag torde därför i detta sammanhang kunna begränsa mig till några detaljanmärkningar.

Som de sakkunniga anfört torde till ersättningsgill förlust vara att hänföra främst flyttningsekostnader, sådan värdeminskning på hyresgästens egendom som är en direkt följd av hyresförhållandets upplösning, förlust av det kvarvarande värdet av vissa förbättringsarbeten som hyresgästen bekostat och skada på grund av hinder eller intrång i den verksamhet som hyresgästen drivit i lägenheten. Till ersättningsgill skada är däremot i allmänhet inte att hänföra ökade hyreskostnader. Den omständigheten att hyresgästen genom att hyresförhållandet upphör går miste om en lokal med särskilt förmånlig hyra kan i och för sig inte berättiga honom till ersättning. Att hyran understigit vad hyresvärden med hänsyn till marknadsläget kunnat betinga sig kan inte rimligtvis föranleda ersättningsskyldighet för hyresvärden. Undantagsvis kan dock som de sakkunniga anfört även ökade hyreskostnader vara att anse som ersättningsgill skada, nämligen om hyresgästen tvingas flytta sin verksamhet från en större lokal till flera mindre och den totala hyreskostnaden överstiger skälig hyra för den tidigare hyrda lokalen. Motsvarande torde böra gälla i fråga om hyresvärdens anvisningskyldighet vid uppsägning på grund av rivning eller större ombyggnad. Hyran för en av hyresvärden anvisad ersättningslokal skall vara skälig. Något krav på likvärdig hyra bör däremot inte uppställas.

I likhet med hyreslagskommittén och de sakkunniga anser jag att man inte kan undvara möjlighet att jämka den ersättning som hyresgästen i och för sig anses berättigad till. Denna möjlighet bör emellertid utnyttjas bara i undantagsfall. I annat fall får ersättningsreglerna inte erforderlig preventiv verkan mot obefogade uppsägningar.

58 §.

Paragrafen motsvarar 53 § i hyreslagskommitténs förslag och 67 § i de sakkunnigas. Den innehåller regler om vad parterna å ömse sidor har att iaktta när hyresgästen efter uppsägning önskar erhålla förlängning av hyresförhållandet.

Departementschefen. Den ordning vari anspråk på besittningsskydd i hyresförhållanden utanför bostadssektorn skall framställas och behandlas stämmer i stort sett överens med vad som gäller enligt 38 § i den nuvarande hyreslagen. Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet men hyresgästen önskar behålla lägenheten, skall han enligt denna paragraf underrätta hyresvärden om det inom tre veckor från uppsägningen. I annat fall förlorar han sin rätt till ersättning för skada med anledning av att hyresförhållandet upplösts. Har hyresgästen inom föreskriven tid efter uppsägningen underrättat hyresvärden om sin önskan att behålla lägenheten, åligger det hyresvärden att inom tre veckor därefter lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Sådan skyldighet föreligger givetvis inte om han redan dessförinnan, t. ex. i uppsägningshandlingen, underrättat hyresgästen här-om. Underlåter hyresvärden att lämna meddelande som nyss sagts, är hyresgästen berättigad till ersättning för skada i anledning av hyresförhållandets upplösning, om inte hyresrätten är förverkad.

Enligt 67 § i de sakkunnigas förslag förlorar hyresgästen sin rätt till ersättning för skada vid obefogad förlängningsvägran, om han försummar att inom viss angiven tid hänskjuta förlängningstvisten till medling. Denna bestämmelse sammanhänger med de sakkunnigas åsikt att medlingsförfarande bör vara obligatoriskt även i tvister av förevarande slag. Som framgått av vad jag anfört i avsnittet om förfarandet i hyrestvister anser jag för egen del att medling bör vara obligatorisk endast i tvister om besittningsskydd och tvister angående rätt att överlåta hyresrätten eller att upplåta lägenheten i andra hand. Departementsförslaget saknar därför motsvarighet till 67 § andra stycket i de sakkunnigas förslag.

Vad jag nyss anfört innebär också att departementsförslaget inte innehåller någon annan frist för hyresgästens rätt att väcka talan om ersättning för förlust enligt 57 § än den som tagits upp i 61 §. I detta sammanhang vill jag emellertid framhålla den betydelse som inrättandet av de föreslagna hyresnämnderna kan väntas få. Genom att kvalificerade medlings- och skiljeorgan ställs till parternas förfogande torde man ha anledning att räkna med att även åtskilliga tvister inom lokalsektorn kommer att biläggas under hyresnämndernas medverkan.

59 §.

I paragrafen, som motsvarar 68 och 70 §§ i de sakkunnigas förslag, ges bestämmelser om rätt för hyresgästen att erhålla anstånd med avflyttning från lägenheten.

Departementschefen. Tillstånd som avses i denna paragraf bör kunna meddelas när hyresgästen är i behov av anstånd med avflyttningen för att

kunna avveckla sin verksamhet i den förhyrda lokalen på ett tillfredsställande sätt. Anstånd kan vara nödvändigt också därför att hyresgästen inte disponerar över annan lokal förrän någon tid efter hyresperiodens slut. I båda dessa fall och många andra kan ett anstånd innebära att hyresvärdens förlust minskar. Anståndet kan alltså även vara till hyresvärdens förmån.

De föreslagna bestämmelserna är tillämpliga även om hyresvärden haft befogad anledning att vägra förlängning av hyresförhållandet. Däremot kan anstånd inte meddelas om hyresgästen uppsagt avtalet. I sådant fall bör hyresvärden ha rätt att kräva att han kan disponera över lokalen vid hyresperiodens slut.

De sakkunniga föreslår att förordnande om anstånd med avflyttningen inte skall kunna meddelas om hyresrätten är förverkad eller hyresvärden eller annan med vilken denne hunnit träffa avtal om upplåtelse av lägenheten därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet. Rätt till anstånd anses inte heller böra föreligga om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen ändå fått skäligt rådrum med avflyttningen. Dessa inskränkningar i rätten att få anstånd med avflyttningen torde vara lämpliga. De har därför tagits upp även i departementsförslaget, där de återfinns i andra stycket av förevarande paragraf.

I likhet med de sakkunniga anser jag att en särskild frist för ansökan om anstånd inte behövs. Risker för att ett anstånd kan komma att anses förenat med betydande olägenheter för hyresvärden eller annan torde utgöra ett tillräckligt effektivt påtryckningsmedel för att förmå hyresgästen att begära anstånd i god tid före den dag flyttning skall ske.

Om hyresgästen får tillstånd att sitta kvar i lägenheten under viss tid skall hyresnämnden enligt paragrafens tredje stycke även fastställa skäliga hyresvillkor för anståndstiden. I den allmänna motiveringen har jag angett vilka svårigheter som föreligger att i ett system med direkt besittningsskydd (kvarboenderätt) fastställa vad som är skälig hyra för en affärslokal. Dessa svårigheter kommer i viss mån att göra sig gällande även när fråga uppkommer om skälig hyra under anståndstiden. Det torde inte kunna undvikas att denna fråga måste avgöras efter en tämligen fri skälighetsprövning. Nämndens beslut får inte överklagas (se 71 § andra stycket).

60 §.

Denna paragraf motsvarar 71 § i de sakkunnigas förslag och innehåller regler angående förskott i mål om ersättning enligt 57 §.

Departementschefen. Reglerna om förskott i mål om ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning har utformats helt i överensstämmelse med de sakkunnigas förslag. I första stycket anges att rätten i ersättningsmål kan besluta att förskott skall utgå i avräkning på den slutliga ersättning som kan komma att fastställas. Rätten kan meddela upprepade sådana beslut. Andra och tredje styckena innehåller förutsättningarna för

meddelande av förskottsbeslut. Har hyresvärden inte medgivit ersättningsskyldighet kan beslut om förskott meddelas endast när rätten funnit hyresvärden skyldig att utge ersättning. Frågan huruvida ersättningsskyldighet föreligger kan avgöras genom mellandom eller, om särskild fastställsetalan förs, genom dom i anledning av sådan talan. Rättens avgörande måste ha vunnit laga kraft för att beslut om förskott skall kunna meddelas. För att rätten inte skall bli belastad med alltför ofta återkommande förskottsprövningar har i tredje stycket föreskrivits att skyldighet att pröva ansökan om förskott inte föreligger förrän tre månader förflutit sedan tidigare beslut om förskott vunnit laga kraft. Sådan skyldighet föreligger inte heller om förskottet skulle bli obetydligt.

Som de sakkunniga anfört bör vid prövning av förskottsyrkande en avvägning ske mellan hyresgästens intresse av att utan dröjsmål få ut den ersättning som han kan komma att anses berättigad till och hyresvärdens intresse av att inte behöva utge förskott som överstiger den slutliga ersättningen. Skulle denna ändå komma att uppgå till lägre belopp än vad som utdömts i förskott, skall hyresgästen förpliktas att återbetala överskjutande belopp jämte ränta. En föreskrift härom har upptagits i paragrafens fjärde stycke.

Särskilda bestämmelser

61 §.

Paragrafen, som motsvarar 41 § i hyreslagen, 55 § i hyreslagskommitténs förslag och 72 § i sakkunnigförslaget, innehåller en bestämmelse om preskription av fordringsanspråk på grund av hyresförhållande.

Departementschefen. Enligt 41 § hyreslagen skall hyresvärd eller hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Enligt såväl kommittéförslaget som de sakkunnigas förslag berättigas emellertid hyresgäst i vissa fall att sitta kvar i lägenheten även efter hyrestidens utgång. Fordringsanspråk som härrör från tid efter hyrestidens utgång och som inte är grundade på hyresavtal kan alltså uppkomma. Enligt förslagen bör sådana fordringsanspråk jämföras med anspråk som grundas direkt på hyresavtal. Preskriptionsbestämmelsen föreslås därför ändrad därhän att bestämmelsen görs tillämplig på anspråk på grund av hyresförhållande samt att preskriptionsfristens utgångspunkt bestäms till den tidpunkt då hyresgästen avträdde lägenheten.

Jag ansluter mig till vad kommittén och de sakkunniga anfört. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

62 §.

Paragrafen, som motsvarar 56 § i hyreslagskommitténs förslag och 73 § i de sakkunnigas förslag, innehåller en regel som berättigar hyresvärden att

i ett mål om förlängning av hyresavtal föra talan om förpliktande för hyresgästen att flytta vid en framtida tidpunkt. Rörande bestämmelsens närmare innebörd kan hänvisas till vad hyreslagskommittén anfört (SOU 1961: 47 s. 213).

63 §.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 42 § i hyreslagen, 57 § i kommittéförslaget och 74 § i de sakkunnigas förslag. Den innehåller regler angående hur vissa meddelanden skall överbringas till avtalspart.

64 §.

Paragrafen, som motsvarar 43 § i hyreslagen, 58 § i hyreslagskommitténs förslag och 75 § i de sakkunnigas förslag, innehåller bestämmelser om jämkning av otillbörliga villkor.

Departementschefen. Enligt 43 § hyreslagen gäller att om tillämpning av villkor som tagits upp i hyresavtalet uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende. För att tydligt framhäva, att bestämmelsen tar sikte inte bara på villkor i det ursprungliga hyresavtalet utan också på innehållet i muntliga eller skriftliga ändrings- eller tilläggsavtal eller andra särskilda överenskommelser angående hyresförhållandet har i departementsförslaget regeln ändrats därhän att bestämmelsen anges avse hyresvillkor som uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörligt.

65 §.

Paragrafen motsvarar 76 § i de sakkunnigas förslag och innehåller en regel om återbetalningsskyldighet i fråga om vederlag.

Departementschefen. De sakkunniga uttalar att lagförslagets regler om prövning av förstagångshyra skulle utgöra ett tämligen ofullständigt skydd för hyresgästen mot oskälig hyra, om det stod hyresvärden fritt att utnyttja den bristande tillgången på bostäder till att betinga sig ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet i form av ett engångsbelopp som villkor för själva upplåtelsen. För att motverka att värdet av reglerna om prövning av förstagångshyra går till spillo bör enligt de sakkunniga möjlighet finnas för hyresgäst att föra talan om återbäring av vederlag, som erlagts vid upplåtelse av bostadslägenhet i de fall då hyresvärden utnyttjat hyresgästens trångmål i följd av läget på bostadsmarknaden till att betinga sig vederlag såsom villkor för upplåtelsen. Enligt de sakkunnigas mening faller det sig naturligt att inte heller hyresgäst skall kunna begagna sig av annans trängda läge i följd av bostadsbristen till att betinga sig ersättning för överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet. Även i fråga om vederlag som erlagts under sådana betingelser bör återbetalningsskyldighet föreligga. De sakkunniga föreslår därför en bestämmelse om återbetalningsskyldighet i angivna situationer.

För egen del kan jag i princip ansluta mig till vad de sakkunniga har anfört. Eftersom bestämmelsen i första hand är avsedd att utgöra ett komplement till reglerna om prövning av förstagångshyra, torde det dock vara tillräckligt att bestämmelsen får samma tillämpningsområde som dessa regler har. Jag föreslår därför att återbetalningsskyldighet beträffande vederlag som nu avses skall kunna komma i fråga bara rörande lägenhet i ort för vilken Kungl. Maj:t förordnat om tillämpning av reglerna om prövning av förstagångshyra.

66 §.

Paragrafen som motsvarar 45 § hyreslagen, 59 § i kommittéförslaget och 77 § i de sakkunnigas förslag, handlar om hyresvärds retentionsrätt och överensstämmer i sak med gällande rätt.

67 §.

Paragrafen motsvarar 46 § hyreslagen, 60 § i kommittéförslaget och 79 § i de sakkunnigas förslag samt innehåller bestämmelser om skiljeavtal i hyresförhållanden.

Departementschefen. F. n. gäller att skiljeklausul beträffande framtida tvist inte får göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenhet. Skiljeklausul beträffande annan hyresfråga är giltig, men det är inte tillåtet att avvika från skiljemannalagens bestämmelser om bl. a. utseende av skiljemän och förfarandet inför skiljenämnden. De sakkunniga föreslår nu att skiljeklausuler beträffande framtida tvist inte heller skall vara giltiga i fråga om hyrans bestämmande och ersättning till lokalhyresgäst vid obefogad förlängningsvägran. Vidare föreslås att sådan skiljeklausul beträffande annan hyresfråga inte skall gälla, om annan skiljenämnd utsetts än medlingsnämnd i hyrestvister.

Jag delar de sakkunnigas syn på skiljeklausulen beträffande framtida tvist i hyresförhållanden. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. Beträffande de tillåtna skiljeklausulerna föreslås att sådan skiljeklausul skall gälla endast om hyresnämnd utsetts till skiljenämnd.

68 §.

Paragrafen motsvarar 80 § i de sakkunnigas förslag och anger att lagens bestämmelser är tvingande om annat ej föreskrivits.

Departementschefen. De sakkunniga föreslår en allmän regel av innebörd att förbehåll som strider mot lagens bestämmelser är utan verkan mot hyresgästen eller annan som äger träda i hyresgästens ställe, om annat ej följer av vad som är stadgat för varje särskilt fall. Genom denna regel skapas en presumption för att lagens innehåll är tvingande. Den nu gällande hyres-

lagen bygger på den motsatta presumptionen. Man kan hysa viss tvekan angående vilken av de båda metoderna som är mest ändamålsenlig, när det gäller att klarlägga betydelsen av de enskilda paragraferna i nu avsett hänseende. Jag har dock stannat för att följa de sakkunnigas tillvägagångssätt.

De sakkunniga har i paragrafen tagit upp vissa särskilda fall, när förbehåll äger laga verkan. I departementsförslaget har dessa fall i stället hänförs till de skilda paragrafer som fallen anknyter till.

Som utvecklats i den allmänna motiveringen föreslår jag att det alltjämt skall vara möjligt att i viss utsträckning reglera hyresfrågor genom kollektivavtal samt att det skall vara tillåtet att vid sådan reglering göra avsteg från vissa av hyreslagens eljest tvingande bestämmelser. En regel med denna innebörd har införts som ett andra stycke i denna paragraf.

Förfarandet i hyrestvister

69 §.

Departementschefen. I denna paragraf anges att hyresnämnden som regel skall ha länet som verksamhetsområde men att Kungl. Maj:t skall ha befogenhet att i särskilda fall förordna om annan indelning. Någon begränsning av denna befogenhet torde inte böra uppställas. Den vidare utredning som bör ske angående hyresnämndernas administration m. m. bör avse även frågan i vilken utsträckning länsindelningen bör frångås vid fastställandet av hyresnämndernas områden.

70 §.

Departementschefen. I paragrafen sammanfattas hyresnämndens huvudsakliga arbetsuppgifter, nämligen att medla i hyrestvister, att pröva sådana frågor som enligt detta kapitel skall hänskjutas till nämnden och som ej löses genom förlikning samt att fungera som skiljenämnd i hyrestvister. I en andra punkt ges en hänvisning till den särskilda lag om hyresnämnder som avses innehålla närmare bestämmelser bl. a. om hyresnämndens sammansättning och arbetssätt, om rätten att hänskjuta hyrestvist till nämnden samt ärenden som nämnden har att handlägga.

De frågor som nämnden har att pröva gäller tillstånd till substitution (34—36 §§) och total sublokation (40 §), godkännande av förbehåll om avstående från besittningsskydd (45 § andra stycket och 56 § andra stycket), rätt till förlängning av hyresavtal (49 § tredje stycket), förstagångshyra (55 §) samt anstånd med avflyttning beträffande andra lägenheter än bostadslägenheter (59 §). I tvister av nu angivet slag bör medling vara obligatorisk.

Beträffande andra hyrestvister än de nyss nämnda åligger det inte nämnden att pröva tvistefrågan. Parterna bör i dessa fall själva få avgöra om de vill hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling. Jag avser att föreslå att

nämnden i sådana tvister skall framlägga eget medlingsbud, om parterna inte kan enas om förslag till förlikning men det ändå inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Antas medlingsbudet, bör förlikningen avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

71 §.

Departementschefen. Paragrafen anger i vilka fall hyresnämnds beslut får klandras och hur part som är missnöjd med beslutet skall förfara. Parten bör vara skyldig att inom tre veckor från det han fick del av beslutet väcka talan mot andra parten. Klandras beslutet av endera eller båda parterna, bör beslutet inte längre vara bindande i något hänseende. Sker inte klander, bör ingendera parten längre ha någon rätt till talan. Om hyresnämnden vägrar tillstånd till substitution eller sublokation är dock hyresgästen oförhindrad att på nytt hänskjuta tillståndsfrågan till hyresnämnden. Om rätten till talan är förlorad beträffande viss av hyresnämnd prövad fråga och frågan likväl dras under domstols prövning, torde domstolen böra ogilla den väckta talan under hänvisning till att frågan är avgjord genom nämndens beslut.

72 §.

Departementschefen. Paragrafen innehåller forumregler för hyrestvister. Reglerna innebär att det inom varje län i allmänhet skall finnas endast en underrätt som tar upp hyrestvister. Som huvudregel bör gälla att hyrestvist tas upp av underrätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Kungl. Maj:t bör dock ha befogenhet att för visst län bestämma att hyrestvist skall tas upp av annan domstol inom eller utom länet. Sådant förordnande måste i regel ges när Kungl. Maj:t förordnar att viss hyresnämnd skall ha annat område än länet.

Genom forumregeln i denna paragraf görs underrätten för residensstaden eller den underätt som Kungl. Maj:t bestämmer till exklusivt specialforum för samtliga hyrestvister. Regeln skall alltså tillämpas även i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande.

Som närmare utvecklats i avsnittet om begränsning i besittningsskyddet beträffande bostadslägenheter finns möjlighet att reglera hyresvillkor genom kollektivavtal. Tvist angående fråga som reglerats på detta sätt prövas av arbetsdomstolen. Det torde som förut anförts inte böra komma i fråga att nu göra något avsteg från denna princip. Om en hyrestvist är av sådan beskaffenhet att den skall handläggas av arbetsdomstolen, bör alltså talan väckas vid denna domstol och inte vid den underrätt som avses i första stycket i denna paragraf. En erinran härom har tagits upp som ett andra stycke i paragrafen. Det sagda gäller även för det fall att hyresnämnden prövat tvisten och det alltså är fråga om en klandertalan i anledning av hyresnämnds beslut.

73 §.

Departementschefen. Paragrafen innehåller bestämmelser om begränsning av rätten att fullfölja talan mot underrätts eller hovrätts dom i fråga om vissa tvistefrågor. Förslaget innebär att talan inte får föras mot underrätts dom i fråga om tillstånd till substitution eller sublokation eller fastställelse av hyresvillkor samt ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.

Fråga om fastställelse av hyresvillkor kan i underrätt uppkomma i samband med förlängning av hyresavtal (51 § första stycket) eller uppskov för bostadshyresgäst med avflyttning (52 § andra stycket) eller prövning av förstagångshyra (55 §).

I hovrätt kan fråga om fastställelse av hyresvillkor uppkomma i fall när hovrätten bifaller hyresgästens talan om förlängning av hyresavtal men underrätten ogillat samma talan eller när hovrätten lämnar en sådan talan utan bifall men medger uppskov med avflyttning. Som ytterligare förutsättning för att hovrätten skall kunna behandla en villkorsfråga gäller att frågan faller inom ramen för hovrättsprocessen. Så är ej fallet, om underrätten meddelat mellandom beträffande rätten till förlängning. Villkorsfrågan är då alltså anhängig i underrätten. Om underrätten bifallit hyresgästens yrkande om förlängning och fastställt hyresvillkoren, är hovrätten ej heller behörig att gå in på villkorsfrågan. I detta sammanhang bör anmärkas att hovrätten inte är skyldig att handlägga en fråga som gäller hyresvillkoren. Ofta kan det vara lämpligare att frågan handläggs av hyresnämnden eller underrätten. Hovrätten har i sådant fall att hänskjuta frågan till hyresnämnden eller att visa målet åter till underrätten i vad avser denna fråga.

Fullföljdsbegränsningen gäller endast de i paragrafen särskilt angivna tvistefrågorna men däremot inte andra frågor — exempelvis angående rättegångskostnad — som avgjorts genom underrättens eller hovrättens dom. I fråga om sådan del av domen gäller vanliga fullföljdsregler. Detsamma gäller givetvis alla andra slag av hyrestvister, t. ex. mål om skadestånd eller förverkande.

74 §.

Departementschefen. Paragrafen innehåller den särskilda rättegångskostnadsregel som föreslås gälla i vissa hyresmål. Regeln är tillämplig om talan i målet gäller fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor beträffande bostadslägenhet. Angår målet även annan fråga, bör reglerna i 18 kap. 4 § rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Beträffande andra kostnader i målet bör rättegångsbalkens bestämmelser gälla.

De sakkunniga föreslår i 91 § en särskild rättegångskostnadsregel för

rättegången i högre rätt i mål om ersättning vid obefogad förlängningsvägran. Regeln går ut på att hyresvärden alltid själv skall svara för sina kostnader i högre rätt och även för hyresgästens kostnader om hyresvärden ensam fullföljt talan. Förslaget har mött stark kritik under remissbehandlingen och torde få verkningar som är svåra att överblicka. Jag anser därför att förslaget inte bör genomföras.

Övergångsbestämmelser

Departementschefen. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen bör hyresregleringen avvecklas vid utgången av år 1968 och den nya hyreslagen sättas i kraft den 1 januari 1969. Lagen om medling i hyrestvister bör upphävas vid samma tid.

En betydelsefull fråga är i vad mån den nya lagen skall tillämpas på äldre hyresavtal. Promulgationslagen till 1907 års nyttjanderättslag innehåller den grundbestämmelsen att nyttjanderättslagen inte skall tillämpas i fråga om nyttjanderätt som upplåtits före lagens ikraftträdande. Här i görs dock vissa vittgående inskränkningar. Sålunda föreskrivs att äldre arrende- och hyresavtal, som är slutet på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl upplåtaren som legotagaren att uppsäga avtalet men som inte efter det att den nya lagen trätt i kraft sägs upp till den tid när avtalet på grund av sådan uppsägning tidigast kunnat frånträdas, skall falla under den nya lagens bestämmelser från sistnämnda tid. Om ett arrende- eller hyresavtal förlängs efter den nya lagens ikraftträdande på grund av ömsesidig passivitet av parterna, anses dessa alltså ha accepterat den nya lagens bestämmelser. Som lätt inses leder en sådan övergångsbestämmelse till att den nya lagen relativt snart blir tillämplig på alla äldre hyresavtal, eftersom hyrestiden i regel är kortvarig. Vidare bör i detta sammanhang framhållas att bl. a. 1907 års lags uppsägningsbestämmelser görs omedelbart tillämpliga på äldre avtal. Övergångsbestämmelserna till 1939 års ändringar i hyreslagstiftningen är av princip samma innehåll som de nu redovisade bestämmelserna. Ändringarna gavs alltså inte tillämplighet på äldre avtal, men förlängning av hyresavtal genom passivitet från parternas sida medför att de nya bestämmelserna blir tillämpliga. Det är värt att notera att de från principiell synpunkt betydelsefulla nya reglerna om indirekt besittningsskydd för hyresgäst omedelbart gjordes tillämpliga även på äldre avtal.

Hyreslagskommittén intar en annan ståndpunkt än den som promulgationsbestämmelserna till 1907 års lag och 1939 års lagstiftning byggde på. I motiven till kommitténs förslag konstateras till en början att stora partier av den nya lagen i sak stämmer överens med gällande rätt. Till den del så inte är fallet rör det sig, uttalar kommittén, mest om regler som med hänsyn till sin karaktär utan längre tidsutdräkt bör föras ut i det praktiska

livet. Hit sägs exempelvis höra de nya reglerna om substitution och besittningsskydd. Kommittén anser därför övervägande skäl tala för att ställa upp som allmän regel att den nya lagen äger tillämpning även på hyresavtal som slutits före den nya lagens ikraftträdande.

Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag innehåller som huvudregel att den nya lagen inte skall äga tillämpning på äldre avtal förrän avtalen förblivit gällande eller förlängts på grund av underlåten uppsägning efter den nya lagens ikraftträdande. Härifrån görs dock viktiga undantag. Bestämmelserna i 3—8 §§ om hyresavtals upphörande m. m., 44—57 §§ om besittningsskydd för bostadshyresgäst, 58—60 §§ om rätt för make att överta hyresrätt, 65—71 §§ om besittningsskydd för lokalhyresgäst samt 81—91 §§ om förfarande i hyrestvister föreslås nämligen bli tillämpliga även på äldre avtal, under förutsättning att hyrestiden är så bestämd att den utgår först den 1 januari 1969 eller senare. Denna bestämmelse har tillkommit med tanke på långtidsavtalen.

I många hänseenden innebär de nu föreslagna ändringarna i hyreslagstiftningen så betydande avsteg från vad som f. n. gäller att det enligt min mening inte kan komma i fråga att generellt göra ändringarna — i strid mot grundsatsen att privaträttslig lagstiftning inte skall ges tillämplighet på äldre rättsförhållanden — tillämpliga på hyresavtal som träffats före den nya lagens ikraftträdande men som helt eller delvis omfattar tid där efter. Jag godtar därför de sakkunnigas förslag att den nya lagen i princip inte skall äga tillämpning på äldre avtal. I enlighet med vad som iakttagits vid tidigare promulgering av hyreslagstiftning bör emellertid en förlängning av ett avtal på grund av underlåten uppsägning efter den nya lagens ikraftträdande medföra att den nya lagen får tillämpas på avtalet från den tidpunkt då förlängningen skedde. Detsamma bör gälla, om uppsägning sker men en förlängning av hyresavtalet kommer till stånd genom överenskommelse mellan parterna eller på grund av hyresnämnds beslut eller domstols dom.

Den föreslagna regeln medför att den gamla hyreslagen kommer att gälla jämsides med den nya lagen under en övergångstid. Denna tid blir relativt kort såvitt avser bostadssektorn, eftersom upplåtelse tiden som regel är kortvarig beträffande bostadslägenheter. Inte heller inom lokalsektorn blir övergångstiden alltför långvarig. Hyresavtalen beträffande lokaler torde nämligen i dagens läge i regel ha relativt begränsad giltighetstid. Enligt min mening har man anledning att räkna med att efter några år hyresavtal för vilka den gamla lagen gäller kommer att vara ytterst sällsynta och att därmed den gamla lagen i praktiken trätt ur kraft. Från många synpunkter är det emellertid angeläget att visshet skapas om att den gamla lagen efter någon viss dag över huvud taget inte gäller. Jag föreslår därför en regel att den nya lagen skall tillämpas fr. o. m. den 1 januari 1974 beträffande sådana före lagens ikraftträdande tillkomna avtal som vid den tidpunkten alltjämt gäl-

ler. Några erinringar från rättssäkerhetssynpunkt torde inte kunna resas mot en sådan regel.

De sakkunnigas förslag till övergångsbestämmelser bygger på att besittningsskyddslagens och hyresregleringslagens besittningsskyddsbestämmelser skall gälla beträffande hyresavtal som träffats före den nya lagens ikraftträdande vid den löpande avtalsperiodens slut. Om exempelvis ett ettårsavtal sägs upp till den 1 oktober under den nya lagens första giltighetsår, äger alltså hyresgästen enligt förslaget begära hyresnämnds prövning av uppsägningen om det gäller en hyresreglerad ort eller fordra nytt hyresavtal enligt besittningsskyddslagens regler.

Departementsförslaget som i detta hänseende avviker från de sakkunnigas förslag syftar till att de lokala hyresnämndernas och medlingsnämndernas verksamhet skall avvecklas snarast efter det att den nya lagen trätt i kraft. Mot bakgrunden härav föreslår jag att de bestämmelser i den nya lagen som ersätter besittningsskyddslagens och hyresregleringslagens regelsystem görs omedelbart tillämpliga även på de äldre avtalen. Den hyra som skolat utgå när hyresregleringen avvecklas gäller dock alltså under en övergångstid i enlighet med 2 § avvecklingslagen.

Även vissa andra bestämmelser synes böra tillämpas på äldre avtal, nämligen reglerna i 1 § om hyreslagens tillämpningsområde, uppsägningsbestämmelserna i 3, 4 och 8 §§, substitutionsreglerna i 33 §, preskriptionsbestämmelsen i 61 § samt förfarandebestämmelserna i 62 och 69—74 §§. Det kan förutses att vissa praktiska problem kommer att uppstå i samband med övergången från gammal till ny lag, bl. a. i fråga om förfarandet hos hyresnämnderna. Kungl. Maj:t bör få meddela de föreskrifter som fordras med anledning därav.

Om hyresgäst avlidit före den nya lagens ikraftträdande eller hans äktenskap gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits dessförrinnan, bör förut gällande substitutionsregler alltså gälla. Jag kan i detta hänseende hänvisa till vad hyreslagskommittén anfört i denna fråga (SOU 1961: 47 s. 218).

Beträffande preskriptionsbestämmelsens tillämplighet bör framhållas, att äldre lag självfallet skall gälla om hyresavtalet upphört före ikraftträdandet. En särskild regel härom torde vara behövlig.

Bland övergångsbestämmelserna tas också upp den särskilda regel om hyressättningen som skall gälla i övergångsskedet för sådana orter där mera påtaglig bostadsbrist råder. Regeln har utförligt behandlats i den allmänna motiveringen.

Förslaget till lag angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen m. m.

Som redan har framgått utgår giltighetstiden för hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen den 30 juni 1968. Båda dessa lagar skall ersättas av den nya hyreslagen. Eftersom denna lag föreslås träda i kraft först den 1 januari 1969 är det nödvändigt att förlänga giltighetstiden för hyresregleringslagen och besittningsskyddslagen ytterligare ett halvår. Även giltighetstiden för bostadsrättskontrollagen utgår den 30 juni 1968 och torde böra förlängas till den 1 januari 1969.

Liksom vid föregående förlängningstillfällen torde vissa övergångsbestämmelser böra fogas till den lag som innefattar bestämmelse om förlängning av giltighetstiden för hyresregleringslagen.

I samband med att giltighetstiden för hyresregleringslagen förlängs brukar giltighetstiden förlängas också för 1959 års lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. Även denna lag gäller nu t. o. m. den 30 juni 1968. Lagen har inte något direkt samband med hyresregleringslagstiftningen utan är av familjerättslig karaktär. Enligt förslag av familjerättskommittén (SOU 1964: 34 och 35) skall lagen infogas i giftermålsbalken. I avbidan på att arbetet med revisionen av giftermålsbalken slutförs bör lagens giltighetstid nu förlängas till utgången av år 1969.

I syfte att möjliggöra en snabbare avveckling av verksamheten hos de nuvarande hyresnämnderna och hos hyresrådet torde i övergångsbestämmelserna böra införas en regel som ger Kungl. Maj:t rätt att meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter den 31 december 1968 av ärenden, på vilka hyresregleringslagen fortfarande skall tillämpas.

Förslaget till lag angående ändring av 1 § lagen om kollektivavtal

Departementschefen. Förslaget, som innebär en begränsning i möjligheterna att träffa kollektivavtal angående hyresvillkor, har närmare kommenterats i den allmänna motiveringen (avsnittet om begränsning i besittningsskyddet på bostadssektorn).

Förslaget till lag om ändring av 10 kap. 10 § rättegångsbalken

Departementschefen. Bestämmelserna om fastighetsforum i 10 kap. 10 § rättegångsbalken avser bl. a. tvist om hyra. Förslaget till förfarande i hyrestvister innebär emellertid att sådan tvist skall upptagas av vissa särskilda underrätter. Jag föreslår att nämnda paragraf i rättegångsbalken ändras i överensstämmelse härmed.

Departementschefens hemställan

I enlighet med vad jag nu har anfört föreligger förslag till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.,
- 3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,
- 5) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad,
- 6) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,
- 7) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Föredraganden hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslagen måtte för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

**Hyreslagskommitténs
förslag till
Lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt
till fast egendom**

Härigenom förordnas, att i 1 kap. 5 § samt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

1 kap.

5 §.

Har någon för samma tid upplåtit nyttjanderätt till sin fastighet åt flera, give vid tvist dem emellan den upplåtelse företrädare, som först skedde, utan så är att på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, eller till följd av bestämmelsen i 3 kap. 47 § tredje stycket företrädet skall annorlunda bestämmas; och njute den, som måste vika, skadestånd av upplåtaren, där han var i god tro när upplåtelsen skedde.

3 kap. Om hyra

Om hyresavtals ingående

1 §.

Avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot lega skall upprättas skriftligen, om ej lägenheten upplåtes för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, hyresvärden och hyresgästen åsämjas att muntligt avtal skall gälla. Har hyresgästen, i fall då upplåtelsen grundas på skriftligt avtal, erhållit rätt till nytt hyresavtal efter vad nedan i detta kapitel stadgas, skall jämväl detta avtal avfattas i skriftlig form, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Sker ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen, skall anteckning härom göras å handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Samma lag skall gälla, om någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe.

2 §.

Innefattar avtal, som avses i 1 §, tillika upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å avtalet tillämpas vad om hyra är stadgat, såvida jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid är stadgat i lagen om bostadsrättsföreningar.

Om hyrestiden

3 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd överskrides, och vill hyresvärden eller hyresgästen av sådan anledning frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 40 § bestämmer.

4 §.

Fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet äro den 1 april och den 1 oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helldag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

Sist klockan 12 å avträdesdagen skall den som har att avträda lägenheten hålla denna tillgänglig för den som kommer efter. Omfattar lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, minst två rum, som äro avsedda för sådant ändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller allmän helldag, klockan 8 förmiddagen å avträdesdagen.

5 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid avtalats, upphör avtalet att gälla

1. om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

2. om hyran beräknas för månad, å den dag som infaller näst efter två veckor från uppsägningen, dock ej å tidigare dag än den som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen eller, om motsvarande dag i månaden ej finnes, å månadens sista dag;

3. om hyran beräknas för vecka, å fjärde dagen efter uppsägningen, dock ej å tidigare dag än den veckodag som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen;

4. om hyran beräknas för kortare tid än en vecka, dagen efter det uppsägningen skedde; eller

5. om dagen för avtalets upphörande ej kan fastställas med ledning av vad nu är sagt, å den dag som infaller näst efter två veckor från uppsägningen.

Vad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, då förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är avtalad.

6 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, utan att hyresvärden inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på obestämd tid. Vad nu sagts skall dock icke gälla, om upplåtelsen jämlikt 42 § är att hänföra under bestämmelserna i 43—50 §§ och hyresvärden under hyrestiden eller inom en månad från dess utgång givit hyresgästen meddelande som avses i 46 §.

Om uppsägningsrätt vid hyresgästens död m. m.

7 §.

Är lägenhet förhyrd för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad och dör hyresgästen under hyrestiden, äger dödsboet, även om annat

förbehåll skett, rätt att inom en månad från dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra, om hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å sista dagen i nästföljande kalenderkvartal och eljest å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall. Hade den döde förhyrt lägenheten gemensamt med sin make, skall denna rätt tillkomma dödsboet och efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgat angående livstidsarrende äga motsvarande tillämpning; och skall, när på grund av hyresgästens eller hans änkas död avtalet upphöra att gälla, lägenheten avträdas å den fardag som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

Om personförändring på hyresgästsidan under hyrestiden

8 §.

Ej må hyresgästen, i vidare mån än av 9—11 §§ framgår, utan hyresvärdens samtycke överlåta lägenheten eller åt annan upplåta rätt att begagna lägenheten i dess helhet.

Samtycker hyresvärden till överlåtelse av lägenheten, skall hyresgästen vara fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom, såvida ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor. Hyresgäst, som åt annan upplåter rätt att begagna lägenheten, svarar, även om hyresvärden samtyckt till upplåtelsen, alltjämt för sina förpliktelser enligt avtalet, i den mån ej hyresvärden befriat honom därifrån.

Motsätter sig hyresvärden utan skälig anledning att hyresgästen överlåter lägenheten eller upplåter den till annans begagnande, eller lämnar han ej besked i saken inom en månad från det framställning härom gjordes, är hyresgästen berättigad att uppsäga avtalet, även om annat förbehåll skett.

9 §.

Har hyresrätt till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make, genom bodelning eller skifte i anledning av hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken, är denne berättigad att träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Vill hyresvärden förbehålla sig rätt att, om maken skulle brista i avtalets fullgörande, söka ersättning av hyresgästen eller dennes dödsbo, skall han giva hyresgästen eller dödsboet meddelande härom inom en månad från det han erhöll under rättelse om bodelningen eller skiftet. Sker det ej, skall hyresgästen eller hans dödsbo icke vidare ansvara för de förpliktelser avtalet ålägger hyresgäst. Har i fall, då avtalet är slutet att upphöra efter uppsägning, hyresvärden i rätt tid gjort förbehåll som nyss sagts, skall ansvar för avtalets fullgörande dock icke åvila hyresgästen eller hans dödsbo längre tid än till den dag, då hyresvärden med iakttagande av den i hyresförhållandet tillämpliga uppsägningstiden tidigast kunnat bringa avtalet att utlöpa. Vad ovan i denna paragraf är stadgat, skall äga motsvarande tillämpning, då lägenhet som där sägs förhyrts av makar gemensamt.

Rör hyresavtal lägenhet som avses i första stycket och avlider hyresgästen under hyrestiden eller lämnar han hemmet, äger hans make utan hinder av att hyresvärden icke därtill samtyckt bruka lägenheten, till dess frågan om hans rätt att träda i hyresgästens eller dödsboets ställe blivit avgjord.

Har i hyresavtal intagits villkor, som strider mot bestämmelserna i denna paragraf, är villkoret utan verkan mot hyresgästen och dennes make.

10 §.

Vill hyresgäst, som icke är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna lägenhet, vilken han förhyrt för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom bostad, i sitt ställe sätta någon som sammanbor med honom sedan mer än tre år, äger rätten, om hyresvärden vägrar samtycke, på talan av hyresgästen giva tillstånd härtill, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Samma lag skall gälla, om hyresgästen dör under hyres-tiden och dödsboet i sitt ställe vill sätta dödsbodelägare, som sammanlevde med hyresgästen, eller annan som sammanbodde med honom sedan mer än tre år.

Förbehåll, som strider mot bestämmelserna i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen.

11 §.

Önskar hyresgäst, som förhyr lägenhet för att uteslutande eller huvudsakligen användas för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, i sitt ställe sätta någon, som skall övertaga den i lägenheten bedrivna verksamheten, äger rätten, om hyresvärden vägrar samtycke, på talan av hyresgästen giva tillstånd härtill, såframt hyresvärdens vägran är obillig. Sådant tillstånd må icke utan synnerliga skäl meddelas hyresgäst, som icke innehaft lägenheten i minst fem år.

Förbehåll, som strider mot innehållet i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen.

12 §.

Hyresgästen äger utan hyresvärdens samtycke inrymma utomstående personer i lägenheten, såframt men därav ej kan uppkomma för hyresvärdens. Är lägenhet uthyrd för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom bostad, må dock icke mer än hälften av lägenhetens rum, köket därvid räknat såsom rum, upplåtas till begagnande av sådana personer utan att hyresvärden därtill samtyckt.

Förbehåll, som strider mot innehållet i denna paragraf, är utan verkan mot hyresgästen.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning

13 §.

Hyresvärden skall å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Angående rätt för hyresgästen att tala å förefintlig brist, ehuru lägenheten uthyrts i befintligt skick, stadgas i 15 §.

14 §.

Kommer lägenheten, innan tid för tillträde är inne, att genom vådeld eller annorledes förstöras, är avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om händelsen, äger denne rätt till ersättning för skada som genom hyresvärdens vållande eller underlåtenhet åsamkas honom.

Utfärdar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot dess användande för det ändamål som vid upplåtelsen förutsattes, är avtalet likaledes förfallet, även om beslutet ej vunnit

laga kraft. Beror det förhållande, som föranlett myndighetens beslut, av försummelse från hyresvärdens sida eller lämnar ej hyresvärden utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, äger denne rätt till ersättning för skada som åsamkas honom genom hyresvärdens försummelse eller underlåtenhet.

15 §.

Uppkommer före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 14 § första stycket sägs, och är ej skadan botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes lägenheten eljest, i annat fall än 17 § avser, å tillträdesdagen icke vara i det skick, hyresgästen äger fordra, är hyresgästen berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på tillsägelse så snart ske kan därom besörja. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, äger hyresgästen uppsäga avtalet; dock må uppsägning ej ske, med mindre bristen är av väsentlig betydelse, och ej heller efter det bristen blivit avhjälpt av hyresvärden. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick är hyresgästen berättigad till skälig nedsättning i hyran.

I fall som nu sagts äger hyresgästen även erhålla ersättning för skada, såframt ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse.

Vad ovan i denna paragraf är stadgat äger tillämpning även för det fall att lägenheten uthyrts i befintligt skick, såframt lägenheten icke är i det skick som sagts i 13 § första stycket och hyresgästen ej vid avtalets ingående ägt kännedom om bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

16 §.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut, varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne eljest lider intrång i sin nyttjanderätt, är han berättigad till skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, äger hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om skadestånd skall vad i 14 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

17 §.

Avser hyresavtalet hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ej färdigställts, och är lägenheten ännu ej i färdigt skick, då tillträde skall ske, äger hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran samt rätt, som i 15 § sägs, att uppsäga avtalet. Uppsägning må jämväl ske innan tid för tillträde är inne, om det är uppenbart, att lägenheten å tillträdesdagen ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Hyresgästen äger även rätt till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

18 §.

Är lägenheten ej i rätt tid utrymd av den som skall avflytta, äger hyresgästen erhålla skälig nedsättning i hyran för den tid han är i mistning av lägenheten eller del därav. Undanröjes icke hindret genast efter det hyresvärden underrättats om förhållandet, skall vad i 15 § är stadgat om rätt

för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning. Hyresgästen är även berättigad till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att uppehållet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

19 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 13 § äger fordra.

20 §.

Uppkommer under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller meddelar myndighet, utan att hyresgästen givit anledning därtill, beslut som ovan i detta kapitel sägs eller uppstår eljest, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 14—16 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning, i fråga om myndighets beslut dock ej förrän beslutet skall lända till efterrättelse.

21 §.

Vad ovan är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall även gälla, om denna till men för hyresgästen finnes behäftad med ohyra.

I fråga om lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad, är hyresvärden även för det fall att hyresgästen är ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, äger han städse rätt till ersättning för oundgänglig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för ohyrans utrotande.

22 §.

Kommer av anledning, som avses i 1 kap. 3, 5 eller 6 §, någon del av lägenheten att frånga hyresgästen, är han berättigad till skälig nedsättning i hyran samt till skadestånd efter vad i 1 kap. stadgas. Hyresgästen äger även rätt, som i 15 § sägs, att uppsäga avtalet, om han var i god tro när avtalet slöts.

23 §.

Förbehåll varigenom inskränkning göres i de rättigheter som enligt 14—18 och 20—22 §§ tillkomma hyresgästen är utan verkan. Vad nu sagts skall dock icke gälla avtal om inskränkning i rätten att enligt 20 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

24 §.

Finnes lägenhet, som är uthyrd för att uteslutande eller huvudsakligen användas till bostad, vara så beskaffad att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, äger hyresgästen utan hinder av annat förbehåll uppsäga avtalet, även om rätt därtill icke enligt vad förut stadgats tillkommer honom.

Om hyrans erläggande

25 §.

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra, som skall utgå i penningar, skall hyran betalas, om den beräknas för helt, halvt eller fjärdedels år, senast å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök därvid räknat såsom rum, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall, även om annat avtalats eller följer av vad i första stycket är sagt, såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran gälla sista söckendagen i nästföregående månad, varvid dock skall iakttagas att icke någon del av hyran anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas; dock må betalning städse ske genom postanvisning eller postgiro. Skall hyran erläggas å ort utom riket, är hyresvärden skyldig vidkännas kostnaden därför.

Har från postanstalt inom riket hyra avsänts till hyresvärden genom postanvisning eller genom inbetalningskort till hans postgirokonton, eller har innehavare av sådant konto erlagt hyra till hyresvärden medelst giro- eller utbetalningskort, skall, även om annat förbehåll skett, med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 38 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, så anses som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret.

Vad i 2 kap. 45—48 §§ stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

26 §.

Anser hyresgästen att han enligt någon av bestämmelserna i 15—18, 20—22 och 30 §§ är berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpande av brist eller att han eljest har genfordran hos hyresvärden och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra som utgår i penningar, äger han nedsätta beloppet hos överexekutor. Råder tvist om skyldighet att erlägga hyra, som utgår i penningar men ej är till beloppet bestämd i avtalet, må hyresgästen ock hos överexekutor nedsätta det belopp tvisten rör. Då belopp nedsättes hos överexekutor, skall skriftlig uppgift i två exemplar lämnas om hyresförhållandet och förfallodagen samt om grunden för avdraget eller, vid tvist som i andra punkten sägs, tvistens beskaffenhet. Hyresgästen är pliktig ställa pant eller borgen, som överexekutor skäligen kan godkänna, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta.

Har hyresgästen verkställt nedsättning enligt vad i första stycket sägs, äger hyresvärden, även om annat förbehåll skett, icke göra gällande, att nyttjanderätten blivit förverkad på den grund att det nedsatta beloppet ej erlagts till honom.

Överexekutor skall ofördröjligen i rekommenderat brev giva hyresvärden meddelande om verkställd nedsättning.

Visar ej hyresvärden inom tre månader från det beloppet förfallit till be-

talning och meddelande om nedsättningen avsänts till honom, att han träffat överenskommelse med hyresgästen om beloppets utfående eller väckt talan därom mot hyresgästen, äger denne återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, må nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank för att där inbestå mot ränta. Upplupen ränta skall utbetalas till den som finnes berättigad till det nedsatta beloppet.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande

27 §.

Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes; dock äger hyresvärden, även om annat avtalats, ej åberopa avvikelse, som för honom är utan betydelse.

28 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är pliktig att ersätta all skada därå som vållas av honom. Har skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning, är han ock skyldig att ersätta skadan; dock är han icke ansvarig för brandskada, som sålunda uppstått, såframt han icke brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller yppas brist, med vars avhjälpande ej kan anstå utan äventyr, skall hyresgästen genast lämna hyresvärden meddelande därom. Är hyresgästen och hans folk borta, när sådan skada inträffar eller brist yppas i lägenheten, och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att under bortovaron vid behov komma in i denna, är dock, såframt lägenheten utgör del av hus, tillfyllest, att hyresgästen lämnar hyresvärden meddelande omedelbart efter återkomsten. Om annan skada eller brist än förut i detta stycke sagts skall meddelande lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad nu är stadgat, är han ansvarig för skada som föranledes därav.

Vad ovan stadgats om skada eller brist skall äga motsvarande tillämpning, om lägenheten finnes behäftad med ohyra.

Har hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtit lägenheten eller åt annan upplåtit rätt att begagna densamma, är hyresgästen ansvarig för skada som nye innehavaren, om lägenheten hade varit förhyrd av honom, skolat ersätta enligt bestämmelserna i denna paragraf. Har hyresvärden samtyckt till överlåtelsen eller upplåtelsen, är hyresgästen ansvarig för skada som nu sagts allenast såframt hyresvärden till samtycket fogat sådant villkor.

Förbehåll, varigenom hyresgästens ansvarighet för lägenhet, som är uthyrd allenast till bostad, utsträcker utöver vad i denna paragraf är stadgat, är utan verkan.

29 §.

Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad sålunda åligger honom

själv iakttages jämväl av dem för vilka han enligt 28 § första stycket svarar.

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

30 §.

Hyresvärden äger utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen pliktig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg må hyresvärden låta i lägenheten utföra mindre brådskanie förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, äger hyresgästen inom en vecka från det han erhöi meddelande därom uppsäga avtalet till upphörande å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen utan hinder av att längre hyres-tid avtalats. Dylikt arbete må icke påbörjas förrän avtalet enligt vad nu sagts kunnat bringas att upphöra. Vad i detta stycke stadgas gäller ej arbete, som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

Hyresvärden skall tillse att i fall varom ovan sägs ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. Han är ock, även om försummelse icke ligger honom till last, skyldig att ersätta skada, vilken åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket. Förbehåll, varigenom hyresgästen ålägges att efter kortare frist än som följer av bestämmelserna i andra stycket tåla där avsedda åtgärder eller inskränkning göres i den rätt till uppsägning som enligt samma stycke tillkommer hyresgästen, är utan verkan.

Är fråga om utrotande av ohyra i fastigheten, är hyresgästen, ehuru den av honom förhyrda lägenheten icke besväras därav, skyldig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten som föranledas av erforderliga åtgärder för ändamålet. I fall som nu sagts skall vad i 21 och 23 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning.

31 §.

Underlåter hyresgästen att i fall som avses i 30 § bereda hyresvärden tillträde till lägenheten, äger överexekutor förordna om erforderlig handräckning. I fråga om sådan handräckning skall gälla vad i utsökningslagen är stadgat om handräckning som avses i 191 § nämnda lag.

Om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m.

32 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt den förhyrda lägenheten, skall hyresavtalet utan särskilt förbehåll gälla mot nye ägaren, om det var skriftligen upprättat. Var avtalet icke så upprättat och vill ej nye ägaren låta avtalet gälla, åligger det honom att inom tre månader efter det överlåtelsen skedde uppsäga avtalet, vid äventyr att avtalet eljest gäller mot honom. Har i hyresavtal intagits förbehåll, som strider mot vad ovan stadgats, är förbehållet utan verkan mot hyresgästen.

Vad i 2 kap. 29 § stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning å hyresavtal, om detta upprättats skriftligen.

I övrigt skall beträffande hyresavtal vad i 2 kap. 30 och 31 §§ stadgas om arrendeavtal äga motsvarande tillämpning; dock äger hyresgäst icke

att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om överlåtelsen, avräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse som träffats med denne, med mindre nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

33 §.

Vad i 2 kap. 32 § är stadgat om verkan av utmätning av arrenderad fastighet eller fastställande av in-tecknad fordran till betalning ur fastigheten, jordägarens försättande i konkurs samt talan om återköp av fastigheten skall äga motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

34 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äger konkursboet uppsäga avtalet; i fråga om konkursboets ansvarighet för avtalets fullgörande skall gälla vad i 2 kap. 33 § är stadgat.

Har ej tillträde av lägenheten skett, när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att, om hyresvärden fordrar det, för avtalets fullgörande ställa säkerhet, med vilken denne skäligen kan nöjas. Sker det ej inom utgången av nästa dag efter det säkerhet fordrades, äger hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, är hyresvärden berättigad till skadestånd.

35 §.

Är pant eller borgen ställd för avtalets fullgörande och försämras sedan säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, är hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet.

Om hyresrättens förverkande

36 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden på grund därav berättigad att uppsäga avtalet

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen, dock ej i fall då hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, med mindre hyresgästen är i dröjsmål med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfallodagen, och ej heller i fall då annat följer av 49 §;

2. om hyresgästen undandrager sig att fullgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

3. om hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtitt lägenheten eller åt annan upplåtitt rätt att begagna denna och ej på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om lägenheten nyttjas i strid med vad i 12 eller 27 § är stadgat och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

5. om hyresgästen eller, då lägenheten överlåtits eller upplåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten

eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten;

6. om eljest lägenheten vanvårdas eller om hyresgästen eller, då lägenheten överlåtits eller upplåtits till annan, denne åsidosätter något av vad enligt 29 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och icke på tillsägelse rättelse sker;

7. om i strid med stadgandet i 30 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

8. om hyresgästen åsidosätter skyldighet, som utöver vad i detta kapitel är stadgat åligger honom enligt avtalet och vars fullgörande måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden.

Finnes i fall som avses i första stycket vad hyresgästen låtit komma sig till last vara av ringa betydelse, må hyresgästen ej skiljas från lägenheten.

Uppsåges avtalet, äger hyresvärden rätt till skadestånd.

37 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36 § första stycket 1—4, 6 eller 7 sägs men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äger han ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Samma lag skall tillämpas, om hyresvärden icke inom två månader från det han fick kännedom om förhållande, som avses i 36 § första stycket 5 eller 8 uppsagt avtalet eller inom samma tid från det han erhöll vetskap om att lägenheten olovligen överlåtits eller upplåtits till annan tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

38 §.

Är hyresrätten enligt vad som sagts i 36 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, såframt senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges till hyresvärden eller nedsettes hos överexekutor såsom i 26 § är stadgat. I avvaktan på att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad sålunda erfordras för hyresrättens återvinnande må beslut om vräkning icke meddelas, innan fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Vad i denna paragraf är stadgat skall ej gälla, då skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än en månad efter det hyresrätten förverkades.

39 §.

Förbehåll varigenom stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än som följer av 36—38 §§ är utan verkan.

Om uppsägning

40 §.

Uppsägning av hyresavtal skall ske skriftligen eller med vittnen. Sådan form erfordras dock ej, då skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas eller då hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år.

Vad i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken stadgas om delgivning skall äga

motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall uppsägning, som hos honom sker, gälla som hade den skett hos hyresvärden själv.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, skall uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnas å posten samt ett exemplar av uppsägningen lämnas hans husfolk eller, därest sådant icke påträffas, läggas i hans postlåda, om sådan finnes; uppsägningen skall anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämningsansökan, varigenom talan väckts om upphörande av hyresförhållande, samt ansökning om vräkning av hyresgäst skall, då delgivning i behörig ordning skett, gälla såsom uppsägning, även om vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

41 §.

Uppsäges hyresavtal av anledning som avses i någon av 15—18, 20—22 och 24 §§ skall avtalet genast upphöra att gälla. Samma lag skall tillämpas i fall som avses i 36 §, om ej annat följer av vad i 38 § är stadgat.

Om avtalets upphörande i fall som avses i 7 § första stycket eller 30 § andra stycket är stadgat i samma lagrum.

Skер eljest uppsägning av anledning, som enligt vad ovan i detta kapitel sagts medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda avtalet, skall avtalet upphöra att gälla å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall; hade hyresgästen icke tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Om rätt för bostadshyresgäst till nytt hyresavtal

42 §.

Har lägenhet uthyrts för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas såsom bostad, skola bestämmelserna i 43—50 §§ äga tillämpning å upplåtelsen, dock ej

1. då lägenheten uthyrts i möblerat skick; eller
2. då hyresavtalet upphör att gälla, innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd; eller
3. då upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad; eller
4. då hyresrätten enligt förbehåll, som äger laga verkan, icke skall vara förenad med rätt till nytt hyresavtal.

43 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla, är hyresgästen berättigad att erhålla nytt hyresavtal, om ej annat följer av vad nedan i denna paragraf eller eljest finnes stadgat. Var avtalet slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall samma lag tillämpas, när hyresavtalet skall upphöra på grund av den avtalade hyres tidens utgång.

Hyresgästen äger icke rätt till nytt hyresavtal

1. då hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet upphör av anledning som i 35 § sägs; eller

2. då hyresgästen eljest i sådan mån åsidosatt sina förpliktelser, att han icke skäligen bör komma i åtnjutande av nytt hyresavtal; eller

3. då huset skall rivas eller undergå större ombyggnad och det ej är uppenbart, att hyresgästen kan kvarbo utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden; eller

4. då lägenheten icke vidare skall användas för bostadsändamål och det ej av särskild anledning är mot hyresgästen obilligt att upplösa hyresförhållandet; eller

5. då hyresförhållandet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och ägaren bor eller vill bo i huset eller behöver lägenheten för att kunna överlåta fastigheten eller då upplåtelsen rör lägenhet, som upplåtaren innehar med bostadsrätt, och bostadsrätthavaren vill bo i lägenheten eller behöver denna i och för överlåtelse av bostadsrätten, dock ej om ägarens eller bostadsrätthavarens vägran att medgiva nytt hyresavtal uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden; eller

6. då hyresvärden i annat fall har skälig anledning fordra, att hyresgästen flyttar.

Har hyresvärden allenast fog kräva, att hyresgästen avträder en del av lägenheten, äger hyresgästen rätt att erhålla nytt hyresavtal rörande återstoden.

44 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till nytt hyresavtal efter vad i 43 § sägs. Har någon av dem uppsagt avtalet eller äga de eljest på grund av omständighet, som är hänförlig allenast till någon av dem, icke gemensamt rätt till nytt hyresavtal, är den andre, om ej hyresrätten är förverkad eller avtalet upphör av anledning som i 35 § sägs, berättigad till sådant avtal, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom såsom hyresgäst.

Har hyresgästens make sin bostad i lägenheten, skall maken, även om han icke har del i hyresrätten, äga rätt till nytt hyresavtal som om han förhyrt lägenheten gemensamt med hyresgästen. Vad i 45—49 §§ stadgas om hyresgäst skall i sådant fall äga tillämpning jämväl å hyresgästens make.

45 §.

Då hyresgäst enligt 43 eller 44 § är berättigad till nytt hyresavtal, skall detta löpa från den dag det förra avtalet upphörde samt gälla för ett år i sänder med förut tillämplig uppsägningstid, såframt ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning finnes lämpligare. Hyresgästen är pliktig att erlagga hyra med belopp som hyresvärden fordrar. Begär han oskäligen hyra, skall dock hyra endast utgå med skäligt belopp. Övriga av hyresvärden uppställda villkor för nytt hyresavtal skola gälla, såvitt de ej strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest äro obilliga. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skola samma villkor som i det förra avtalet gälla.

46 §.

Har hyresavtalet uppsagts av hyresvärden, utan att denne vill frånträda avtalet av anledning som i 35 eller 36 § sägs, åligger det honom att om överenskommelse om nytt hyresavtal eller hyresförhållandets upplösning ej kan träffas giva hyresgästen skriftligt meddelande att han har att inom en månad därefter hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister,

såframt han ej åtnöjes med att flytta. Sådan skyldighet åvilar ock hyresvärden, då hyresavtal, som slutits för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall upphöra att gälla på grund av den avtalade hyrestidens utgång. Har någon, som förhyr lägenhet gemensamt med annan, uppsagt avtalet, skall hyresvärden giva den andre hyresgästen sådant meddelande, såframt han ej kan träffa överenskommelse med honom i fråga om hyresförhållandets bestånd. Meddelande som ovan sagts skall lämnas hyresgäst i den ordning som enligt 40 § gäller för uppsägning.

Har hyresvärden fullgjort vad enligt första stycket åligger honom, har hyresgästen att inom tid som där sägs hänskjuta tvisten till medlingsnämnden, vid äventyr att hans rätt till nytt hyresavtal eljest är förfallen.

Leder förfarandet inför nämnden icke till förlikning, åligger det hyresgästen, om han vill komma i åtnjutande av rätt till nytt hyresavtal, att väcka talan därom inom en månad från det nämnden avskrev ärendet; försummas det, är hyresgästens rätt till nytt hyresavtal förfallen.

47 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal skall komma till stånd, äger hyresgästen utan hinder av att hyrestiden utgått kvarsitta i lägenheten, till dess sådant avtal kommit till stånd eller talan därom ogillats eller hyresgästen avstått från rätt till nytt hyresavtal eller denna rätt förfallit.

För tid, som hyresgästen enligt första stycket kvarsitter i lägenheten, skola de förut gällande hyresvillkoren tillämpas i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren för samma tid bliva genom avtal eller rättens avgörande bestämda.

Har lägenhet uthyrts till annan, innan frågan om hyresgästens rätt att erhålla nytt hyresavtal blivit avgjord, är det utan verkan mot hyresgästen.

48 §.

Bifalles hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal, anses domen som nytt hyresavtal.

Avgöres målet på annat sätt, äger rätten, om hyresgästen finnes böra erhålla anstånd med lägenhetens avträdande, förordna om sådant anstånd under tid som prövas skälig. Sådant förordnande må dock icke meddelas, om hyresrätten är förverkad eller rätten till nytt hyresavtal förfallen. Om hyresvärden det yrkar, må ock, om hänsyn till hans intresse det kräver, uppskov med lägenhetens avträdande meddelas under skälig tid. Avgöres målet efter hyrestidens utgång eller förordnas om anstånd eller uppskov med lägenhetens avträdande, skall rätten fastställa hyresvillkor att gälla för tiden från avtalets upphörande till dess skyldighet inträtt för hyresgästen att flytta; och skola bestämmelserna i 45 § härvid äga motsvarande tillämpning.

49 §.

Är hyresgäst skyldig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, är hyresrätten ej på grund av dröjsmål med erläggande av det överskjutande beloppet förverkad, med mindre beloppet utestår oguldet en månad efter förfallodagen. Vad sålunda stadgats skall dock icke gälla, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter förfallodagen.

Hyresgäst, som är pliktig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall å överskjutande beloppet erlägga ränta efter sex för hundra om året som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

50 §.

Har i hyresavtal intagits förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 42—49 §§, är förbehållet utan verkan mot hyresgästen och hans maka.

Utan hinder av vad sålunda stadgats skall förbehåll, enligt vilket hyresgästen och dennes make, om förbehållet tillkommit efter det hyresförhållandet varat sex månader i följd. Hade hyresgästens make sin bostad i lägenheten, när dylikt förbehåll slöts, är det dock icke gällande mot honom, med mindre han godtagit detsamma.

Om rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning

51 §.

Har lägenhet upplåtits för att uteslutande eller huvudsakligen nyttjas för annat ändamål än bostad, äga bestämmelserna i 52—54 §§ tillämpning å upplåtelsen, dock ej om hyresavtalet upphör att gälla innan upplåtelsen varat mer än sex månader i följd eller annat följer av förbehåll, som äger laga verkan mot hyresgästen.

52 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla eller går bestämd hyrestid till ända och vägrar hyresvärden att låta hyresgästen komma i åtnjutande av nytt hyresavtal, är hyresvärden, såframt han ej har giltig anledning till sådan vägran, pliktig att i den omfattning som provas skälig ersätta hyresgästen för flyttningskostnader, sådan värdeminskning å hyresgästens egendom, som beror på hyresförhållandets upplösning, samt förlust av kundkrets, som genom hyresgästens eller hans företrädares verksamhet förenats med lägenheten. Sådan ersättningskyldighet åligger ock hyresvärden, om han för förlängning kräver oskälig hyra eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

53 §.

Har hyresgästen icke inom en månad från det uppsägning från hyresvärdens sida skett givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 52 § förfallen. Var avtalet slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall samma lag gälla, om hyresgästen icke minst sex månader före hyrestidens utgång eller, om hyresavtalet slutits för kortare tid än ett år, före halva hyrestidens utgång meddelat hyresvärden sin önskan att behålla lägenheten. Har sådant tillkännagivande skett inom föreskriven tid, åligger det hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att sluta nytt hyresavtal eller ock av vad orsak han vägrar att medgiva hyresgästen sådant avtal. Underlåter han det, äger hyresgästen rätt till ersättning för skada som i 52 § sägs, såframt ej hyresrätten är förverkad.

54 §.

Har i hyresavtal intagits förbehåll, som strider mot bestämmelserna i 51—53 §§, är förbehållet utan verkan mot hyresgästen. Förbehåll, varigenom hyresgästen avstått från rätt till ersättning i händelse av hyresförhållandets upplösning, är dock gällande mot honom, om det tillkommit efter det hyresförhållandet varat sex månader i följd.

Om bevarande av rätt till talan m. m.**55 §.**

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Försittes den tiden är rätten till talan förlorad. Har endera väckt talan i rätt tid, äger den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

56 §.

Har hyresgäst väckt talan om rätt till nytt hyresavtal, må talan från hyresvärdens sida om åläggande för hyresgästen att flytta städse prövas utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt.

57 §.

Är sådant meddelande från hyresvärdens sida som avses i 8, 14 eller 53 §, i rekommenderat brev för befordran till mottagarens vanliga adress avlämnat å postanstalt inom riket, skall avsändaren anses hava fullgjort vad på honom ankommer. Samma lag skall gälla beträffande meddelande från hyresgästens sida, som avses i 15, 18, 24, 28 eller 53 § första punkten; i fall som i 28 § sägs är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Angående vad som skall iakttagas vid uppsägning är stadgat i 40 §.

Särskilda bestämmelser**58 §.**

Är tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

59 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall erläggas inom de närmaste sex månaderna, äger hyresvärden att av hyresgästen tillhöriga lösören som finnas inom fastigheten kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom som jämlikt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

60 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

Skiljeavtal, som avses i första stycket, är ej heller gällande såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; i berörda hänseenden skall i stället lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgör dock icke hinder för att i skiljeavtalet ut-

se medlingsnämnd i hyrestvister till skiljenämnd eller bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i nämnda lag angivna tiden av sex månader.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1963.

Genom lagen upphävas lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal samt 8 a § tredje stycket och femte stycket andra punkten lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.

Vad i 3 kap. 42—54 §§ nya lagen stadgas skall icke gälla hyresförhållande, varå bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äga tillämpning. Upphöra nämnda bestämmelser att gälla å viss ort eller eljest, äger Konungen meddela de föreskrifter som erfordras för att bringa 3 kap. 42—54 §§ nya lagen i tillämpning.

Nya lagen skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, såvida ej annat följer av vad här nedan stadgas.

Har hyresgästen före lagens ikraftträdande gjort framställning hos hyresvärden om tillåtelse att överlåta lägenheten, skall i fråga om tiden för framställningens besvarande gälla vad i äldre lag är stadgat.

Har hyresgästen avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före sagda tidpunkt, skall fortfarande tillämpas vad i äldre lag finnes föreskrivet om rätt för dödsboet och efterlevande maken att frånträda avtalet eller sätta annan i sitt ställe samt om rätt för make att övertaga lägenhet, som genom bodelning eller skifte tillagts honom.

Vad i äldre lag är stadgat om rätt för hyresgäst att inrymma främmande personer i lägenheten skall fortfarande äga tillämpning i fråga om avtal, som ingåtts före nya lagens ikraftträdande. Är avtalet slutet för obestämmd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall dock från nämnda tidpunkt nya lagens bestämmelser om rätt att i lägenheten inrymma utomstående personer äga tillämpning å avtalet.

Har hyresgästen före lagens ikraftträdande olovligen överlåtit lägenheten eller har förhållande, som avses i 3 kap. 32 § 5. eller 8. äldre lag inträffat före sagda tidpunkt, skall om hyresvärdens rätt att återöppna förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten gälla vad i äldre lag är stadgat.

3 kap. 42—54 §§ nya lagen äga icke tillämpning, då hyresavtal blivit före nya lagens ikraftträdande uppsagt eller då hyrestiden enligt avtal, som slutits före nya lagens ikraftträdande och gäller för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, utgår den 1 oktober 1963 eller tidigare; i sådant fall skall i stället tillämpas vad i äldre lag är stadgat om rätt för hyresgäst att erhålla nytt hyresavtal eller ersättning i anledning av vägrad förlängning.

Har hyresavtal upphört att gälla före nya lagens ikraftträdande, skall vid beräkning av den tid, inom vilken hyresvärd eller hyresgäst har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet gällande, äldre lag fortfarande tillämpas.

Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum som ersatts genom bestämmelse i nya lagen skall denna i stället tillämpas.

Bilaga 2

Hyreslagstiftningssakkunnigas

Förslag

till

Lag om ändring i vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas att 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

3 kap.

Hyra

Inledande bestämmelser

1 §.

Bestämmelserna i detta kapitel äga tillämpning på avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag, så ock på avtal, som tillika omfattar upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenhet, såvida jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Vad i detta kapitel stadgas skall gälla jämväl i fråga om upplåtelse av lägenhet genom avtal om tjänst eller i anslutning till sådant avtal.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid är stadgat i lagen om bostadsrättsföreningar.

Hyresavtals ingående

2 §.

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om endera parten begär det.

Sker ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen, skall anteckning härom göras å handlingen, om endera parten begär det. Detsamma gäller, om någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe.

Hyresavtals upphörande m. m.

3 §.

Hyresavtal upphör att gälla allenast efter det uppsägning skett å någondera sidan, såvida ej annat följer av vad i detta kapitel eller eljest finnes stadgat. Hyresavtal gällande för bestämd tid ej överstigande nio månader

utan förbehåll om uppsägning skall dock upphöra att gälla utan att uppsägning skett.

Har ej viss uppsägningstid avtalats skall, om ej annat följer av vad i 4 § är stadgat, avtalet upphöra att gälla

1. om hyrestiden är högst en vecka, dagen efter det uppsägning skedde;
2. om hyrestiden är längre än en vecka men längst fjorton dagar, två dagar efter uppsägningen;
3. om hyrestiden är längre än fjorton dagar men längst tre månader, en vecka efter uppsägningen;
4. om hyrestiden är längre än tre men längst sex månader, en månad efter uppsägningen;
5. om hyrestiden är längre än sex månader men längst ett år, tre månader efter uppsägningen;
6. om hyrestiden är längre än ett men längst fem år, sex månader efter uppsägningen;
7. om hyrestiden är längre än fem år, ett år efter uppsägningen; och
8. om hyrestiden ej är bestämd, en månad eller, där hyresförhållandet varat längre än ett år, tre månader efter uppsägningen.

4 §.

Uppsäges hyresavtal av anledning som i 11—14 och 16—19 §§ sägs, skall det genast upphöra att gälla. Vad nu sagts skall även tillämpas i fall som avses i 41 §, om ej annat följer av vad i 43 § stadgas.

Om avtalets upphörande i fall som avses i 7 § andra stycket, 26 § andra stycket eller 78 § tredje stycket stadgas i samma lagrum.

Uppsäges eljest avtalet av anledning som enligt vad i detta kapitel sägs medför rätt för endera parten att frånträda avtalet, skall det upphöra att gälla å tid, som i 3 § är stadgat för varje särskilt fall; hade hyresgästen icke tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra.

5 §.

Hyresavtal, som träffats för bestämd tid överstigande nio månader utan förbehåll om uppsägning, skall anses förlängt ett år i sänder, om det ej uppsäges.

Hyresavtal, som träffats för bestämd tid ej överstigande nio månader utan förbehåll om uppsägning, skall anses förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden inom en månad därefter anmanat honom att flytta.

6 §.

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresavtalet gäller för bestämd tid överstigande nio månader eller om det slutits för obestämd tid och vid den tidpunkt, till vilken uppsägning sker, varat mer än nio månader.

Vad i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken stadgas om delgivning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon på grund av fullmakt behörig att mottaga uppsägning eller är någon satt att på hyresvärdens vägnar uppbära hyra, må uppsägning ske hos honom.

Träffas ej den, som sökes för uppsägning, i sitt hemvist må uppsägning ske genom att uppsägningshandlingen tillställas honom genom rekommenderat brev med mottagningsbevis. Uppsägningen skall anses ha ägt rum den dag, då enligt poststämpel brevet utlämnades.

Har uppsägning ej kunnat ske i den ordning som sägs i tredje stycket, må uppsägningshandlingen 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 där anställd person, varjämte ett exemplar av uppsägningshandlingen skall i rekommenderat brev sändas till den som avses med uppsägningen. Uppsägningen skall anses ha skett när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen äga rum genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämningsansökan, varigenom talan väckts om hyresförhållandets upphörande, samt ansökan om vräkning av hyresgäst skall, då delgivning skett i behörig ordning, gälla såsom uppsägning, även om vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

Om skyldighet för hyresvärden att vid uppsägning av hyresavtal lämna hyresgästen viss underrättelse stadgas i 48 §.

7 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tiden för nyttjanderättens bestånd överskrides, och vill endera parten frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall han uppsäga avtalet.

Dör hyresgästen under hyrestiden, äger dödsboet, om lägenheten förhyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, inom en månad från dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra, om hyrestiden är längre än sex månader, tre månader efter uppsägningen och eljest å tid, som i 3 § är stadgat för varje särskilt fall. Hade den döde förhyrt lägenheten gemensamt med sin make, skall uppsägningsrätten tillkomma dödsboet och maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgat, angående livstidsarrende äga motsvarande tillämpning. Då avtalet på grund av hyresgästens eller hans änkas död upphör att gälla, skall lägenheten avträdas inom tre månader från dödsfallet.

8 §.

Infaller dag då lägenhet skall tillträdas eller avträdas å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

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

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §.

Hyresvärden skall å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick, att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

10 §.

Blir lägenheten före tillträdet så förstörd, att den ej kan brukas för det avsedda ändamålet, är avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om händelsen, äger denne rätt till skadestånd.

Utfärdar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot dess användande för det ändamål, som vid upplåtelsen förutsattes, är avtalet likaledes förfallet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande, som föranlett myndighetens beslut, av försummelse från hyresvärdens sida eller lämnar ej hyresvärden utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, äger denne rätt till skadestånd.

11 §.

Uppkommer före hyrestidens början å lägenheten ringare skada än i 10 § första stycket sägs och är ej skadan avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än 13 § avser, å tillträdesdagen icke i det skick, som hyresgästen äger fordra, är han berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på tillsägelse ombesörja det så snart ske kan. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja det så snart ske kan, äger hyresgästen uppsäga avtalet. Uppsägning må dock ej ske, med mindre bristen är av väsentlig betydelse, och ej heller efter det bristen blivit avhjälpd av hyresvärden. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick är hyresgästen berättigad till skälig nedsättning i hyran.

I fall som nu sagts är hyresgästen även berättigad till skadestånd, om ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse.

Vad ovan i denna paragraf stadgas äger tillämpning även för det fall att lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i det skick som sagts i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående ägt kännedom om 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 eljest lider intrång i sin nyttjanderätt, är han berättigad till skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, äger hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om skadestånd skall vad i 10 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Avser hyresavtalet lägenhet, som vid avtalets ingående ej färdigstälts, och är lägenheten ännu ej i färdigt skick, då tillträde skall ske, äger hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran samt rätt, som i 11 § sägs, att uppsäga avtalet. Uppsägning må jämväl ske innan tid för tillträde är inne, om det är uppenbart, att lägenheten å tillträdesdagen ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Hyresgästen är även berättigad till skadestånd, om ej hyresvärden visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

14 §.

Är lägenheten ej i rätt tid utrymd av den som skall avflytta, äger hyresgästen erhålla skälig nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes icke hindret genast efter det hyresvärden underrättats om förhållandet, skall vad i 11 § är stadgat om rätt för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning. Hyresgästen är även berättigad till skadestånd, om ej hyresvärden visar att uppehållet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

15 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 9 § äger fordra.

16 §.

Uppkommer under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller meddelar myndighet, utan att hyresgästen givit anledning därtill, beslut som ovan i detta kapitel sägs eller uppstår eljest, utan hyresgästens vållande, hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 10—12 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning, i fråga om myndighets beslut dock ej förrän beslutet skall lända till efterrättelse.

17 §.

Vad ovan är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall även gälla, om till men för hyresgästen ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad, är hyresvärden, även för det fall att hyresgästen är ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande. Är hyresgästen utan ansvar för ohyan, äger han rätt till ersättning för oundgänglig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för ohyrans utrotande.

18 §.

Kommer av anledning, som avses i 1 kap. 3, 5 eller 6 §, någon del av lägenheten att frångå hyresgästen, är han berättigad till skälig nedsättning i hyran samt till skadestånd efter vad i 1 kap. stadgas. Hyresgästen äger även rätt som i 11 § sägs att uppsäga avtalet, om han var i god tro när avtalet slöts.

19 §.

Finnes lägenhet, som är uthyrd för att helt eller till väsentlig del användas till bostad, vara så beskaffad att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa och avhjälpes hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, äger hyresgästen uppsäga avtalet, även om rätt därtill icke enligt vad förut stadgats tillkommer honom.

Hyrans erläggande m. m.

20 §.

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra, som skall utgå i penningar, skall hyran betalas senast å sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök därvid räknat såsom rum, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall, även om annat avtalats, såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran gälla sista söckendagen i nästföregående månad, varvid dock skall iakttagas, att icke någon del av hyran anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas; dock må betalning ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran erläggas å ort utom riket, är hyresvärden skyldig vidkännas kostnaden därför.

Har från postanstalt inom riket hyran avsänts till hyresvärden genom postanvisning eller genom inbetalningskort till hans postgirokonto eller har innehavare av sådant konto erlagt hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, skall hyran anses ha kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskort inkom till postgirokontoret. Vad nu sagts skall äga motsvarande tillämpning i fråga om betalning av hyra över bankgiro å bankkontor inom riket.

Vad i 2 kap. 45—48 §§ stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

21 §.

Anser hyresgästen att han enligt någon av bestämmelserna i 11—14, 16—18 och 26 §§ är berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpande av brist eller att han eljest har genfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra som utgår i penningar, äger han nedsätta beloppet hos överexekutor. Råder tvist om skyldighet att erlægga hyra, som utgår i penningar men ej är till beloppet bestämd i avtalet, må hyresgästen ock hos överexekutor nedsätta det belopp tvisten rör.

Då belopp nedsättes hos överexekutor, skall skriftlig uppgift i två exemplar lämnas om hyresförhållandet och förfallodagen samt om grunden för avdraget eller, vid tvist som i första stycket sägs, tvistens beskaffenhet. Hyresgästen är pliktig ställa pant eller borgen, som överexekutor skäligen kan godkänna, för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta.

Har hyresgästen verkställt nedsättning enligt vad i det föregående sägs, äger hyresvärden icke göra gällande, att nyttjanderätten blivit förverkad på den grund att det nedsatta beloppet ej erlagts till honom.

22 §.

Överexekutor skall ofördröjligen i rekommenderat brev giva hyresvärden meddelande om nedsättning enligt 21 §.

Visar ej hyresvärden inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och meddelande om nedsättningen avsänts till honom, att han träffat överenskommelse med hyresgästen om beloppets utfående eller väckt talan därom mot hyresgästen, äger denne återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, må nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank för att där innestå mot ränta. Upplupen ränta skall utbetalas till den som finnes berättigad till det nedsatta beloppet.

Hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande m. m.

23 §.

Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes. Hyresvärden äger dock icke åberopa avvikelse, som för honom är utan betydelse.

24 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är pliktig att erätta all skada därå som vållas av honom. Har skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning, är han likaledes skyldig att ersätta skadan. Han är dock icke ansvarig för brandskada, som sålunda uppstått, såvida han icke brustit i den omsorg och tillsyn, som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller yppas brist, med vars avhjälpande ej kan anstå utan allvarlig olägenhet, skall hyresgästen genast lämna hyresvärden meddelande därom. Är hyresgästen och hans husfolk borta, när sådan skada inträffar eller brist yppas i lägenheten, och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att under bortovaron vid behov komma in i denna, är dock, om lägenheten utgör del av hus, tillfyllest att hyresgästen lämna hyresvärden meddelande omedelbart efter återkomsten. Om annan skada eller brist än förut i detta stycke sagts skall meddelande lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad nu är stadgat, är han ansvarig för skada som föranledes därav.

Vad förut i denna paragraf stadgats om skada eller brist skall äga motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som nye innehavaren, om lägenheten hade varit förhyrd av honom, skolat ersätta enligt bestämmelserna i denna paragraf.

25 §.

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

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

26 §.

Hyresvärden äger utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg äger hyresvärden låta i lägenhe-

ten utföra mindre brådslande förbättringsarbete, som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, äger hyresgästen inom en vecka från det han erhöll meddelande därom uppsäga avtalet till upphörande sex månader efter uppsägningen utan hinder av att längre hyrestid avtalats. Dylikt arbete må icke påbörjas förrän avtalet enligt vad nu sagts kunnat bringas att upphöra. Vad i detta stycke stadgas gäller ej arbete, som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

Hyresvärden skall tillse att i fall varom ovan sägs ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. Han är ock, även om försummelse icke ligger honom till last, skyldig att ersätta skada, vilken åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket.

Är fråga om utrotande av ohyra i fastigheten, är hyresgästen, ehuru den av honom förhyrda lägenheten icke besväras därav, skyldig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten som föranledas av erforderliga åtgärder för ändamålet. I fall som nu sagts skall vad i 17 § är stadgat äga motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att i fall som avses i 26 § bereda hyresvärden tillträde till lägenheten, äger överexekutor förordna om erforderlig handräckning. I fråga om sådan handräckning skall gälla vad i utsökningslagen är stadgat om handräckning som avses i 191 § nämnda lag.

28 §.

Är pant eller borgen ställd för avtalets fullgörande och försämrats sedan säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, är hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet. Har lägenheten upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, äger dock hyresvärden frånträda avtalet endast om det finnes vara av väsentlig betydelse för hyresvärden att ny säkerhet ställs och det icke är mot hyresgästen obilligt att upplösa hyresförhållandet.

Verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m.

29 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt lägenheten, skall hyresavtalet utan särskilt förbehåll gälla mot nye ägaren, om det är skriftligen upprättat. Är avtalet icke så upprättat och vill ej nye ägaren låta avtalet gälla, åligger det honom att inom tre månader efter det överlåtelsen skedde uppsäga avtalet; i annat fall gäller avtalet mot honom.

Vad i 2 kap. 29 § stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning å hyresavtal, om detta upprättats skriftligen.

I övrigt skall beträffande hyresavtal vad i 2 kap. 30 och 31 §§ stadgas om arrendeavtal äga motsvarande tillämpning. Hyresgäst äger dock icke att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om överlåtelsen, avräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse som träffats med denne, med mindre nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

30 §.

Vad i 2 kap. 32 § är stadgat om verkan av utmätning av fastighet eller fastställande av intecknad fordran till betalning ur fastigheten, jordägarens försättande i konkurs samt talan om återköp av fastigheten skall äga motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

31 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äger konkursboet uppsäga avtalet. I fråga om konkursboets ansvarighet för avtalets fullgörande gäller vad i 2 kap. 33 § är stadgat.

Har lägenheten ej tillträtts, när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att, om hyresvärden fordrar det, för avtalets fullgörande ställa säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Sker det ej före utgången av nästa dag efter det säkerheten fordrades, äger hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, äger hyresvärden rätt till skadestånd.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Ej må hyresgästen, i vidare mån än som framgår av 34 och 35 §§, utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten.

33 §.

Önskar hyresgästen överlåta hyresrätten och vägrar hyresvärden samtycke utan skäligen anledning, äger hyresgästen, om förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden i hyrestvister, inom tre veckor från det medlingen avslutades uppsäga hyresavtalet att upphöra å tid, som i 3 § är stadgat för varje särskilt fall.

34 §.

Vill hyresgäst, som icke är i tillfälle att för återstående hyrestid begagna lägenhet, som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, överlåta hyresrätten å närstående, som varaktigt sammanbor med honom, äger rätten, där hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden, giva tillstånd till överlåtelsen, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Vad nu sagts skall ock gälla om hyresgästen avlidit under hyrestiden och dödsboet önskar överlåta hyresrätten å dödsbodelägare eller annan närstående med varaktig anknytning till lägenheten.

35 §.

Önskar hyresgäst, som förhyr lägenhet för att helt eller till icke oväsentlig del användas för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, överlåta hyresrätten å annan som skall övertaga den i lägenheten bedrivna verksamheten, äger rätten, där hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden, giva tillstånd till överlåtelsen, såvida hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes.

Sådant tillstånd som avses i första stycket må icke utan synnerliga skäl meddelas hyresgäst, som innehaft lägenheten mindre än tre år.

36 §.

Tillstånd som avses i 34 och 35 §§ må förenas med skäligt förbehåll.

37 §.

Den som övertager hyresrätten inträder, om annat ej överenskommes, från och med tillträdesdagen i överlåtarens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresvärden för återstoden av hyrestiden.

Sedan tillträde skett är den avträdande hyresgästen för tiden därefter fri från sina förpliktelser enligt hyresavtalet, såvida ej annat förbehåll fogats vid hyresvärdens samtycke eller förenats med tillstånd enligt 34 eller 35 §.

Den tillträdande hyresgästen är jämte den avträdande ansvarig för förpliktelserna enligt hyresavtalet för tiden före tillträdet.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand m. m.

38 §.

Ej må hyresgäst, i vidare mån än som framgår av 39 §, utan hyresvärdens samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand.

39 §.

Är lägenheten uthyrd för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, och önskar hyresgästen upplåta hela lägenheten i andra hand, äger rätten, där hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej kunnat träffas inför medlingsnämnden, giva tillstånd härtill, såvida hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning till sin vägran.

Tillstånd som i första stycket sägs må avse begränsad tid och förenas med skäligt förbehåll.

40 §.

Hyresgästen må ej i lägenheten inrymma utomstående personer, om men därav kan uppkomma för hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

41 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden på grund därav berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen, dock ej i fall, där hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, med mindre hyresgästen dröjer med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfallodagen, liksom ej heller i fall där annat följer av 57 §;

2. om hyresgästen undandrager sig att fullgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

3. om hyresgästen utan erforderligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller upplåtit lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om lägenheten nyttjas i strid med vad i 23 eller 40 § är stadgat och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

5. om hyresgästen eller, då hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten;

6. om eljest lägenheten vanvårdas eller om hyresgästen eller, då hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits till annan, denne åsidosätter något av vad enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och icke på tillsägelse rättelse sker;

7. om i strid med stadgandet i 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

8. om hyresgästen åsidosätter skyldighet, som utöver vad i detta kapitel är stadgat åligger honom enligt avtalet och vars fullgörande måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden.

Finnes i fall som avses i första stycket vad hyresgästen låtit komma sig till last vara av ringa betydighet, må hyresgästen ej skiljas från lägenheten.

Uppsäges avtalet, äger hyresvärden rätt till skadestånd.

42 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 41 § första stycket 1—4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äger han ej sedan återropa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Vad nu sagts skall även gälla, om hyresvärden icke inom två månader från det han fick kännedom om förhållande, som avses i 41 § första stycket 5 eller 8, uppsagt avtalet eller inom samma tid från det han erhöll vetskap om att hyresgästen olovligen överlätit hyresrätten eller upplätit lägenheten till annan tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

43 §.

Är hyresrätten enligt vad som sagts i 41 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges på sätt i 20 § tredje eller fjärde stycket sägs eller nedsättes hos överexekutor såsom i 21 § är stadgat. I avvaktan på att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad sålunda erfordras för hyresrättens återvinnande, må beslut om vräkning icke meddelas, innan fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Vad i denna paragraf är stadgat skall ej gälla, då skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än en månad efter det hyresrätten förverkades.

Rätt till förlängning av hyresavtalet

44 §.

Bestämmelserna i 45—57 §§ äga tillämpning å lägenhet som uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, dock ej

1. då lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad;

2. då hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd; eller

3. då hyresrätten enligt förbehåll, som äger laga verkan, icke vidare är förenad med rätt till förlängning av avtalet.

45 §.

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet, är hyresgästen berättigad till förlängning av hyresavtalet, om ej annat följer av vad nedan i denna paragraf eller eljest finnes stadgat.

Rätt till förlängning av avtalet tillkommer ej hyresgästen

1. om hyresrätten är förverkad; eller

2. om hyresvärden i annat fall har ett väsentligt intresse av att upplösa hyresförhållandet och det icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att han måste flytta.

Har hyresvärden allenast fog kräva, att hyresgästen avträder en del av lägenheten, äger hyresgästen rätt till förlängning av avtalet rörande återstoden.

46 §.

Vid förlängning av hyresavtalet är hyresgästen skyldig att godtaga den fordrade hyran, om den icke väsentligt överstiger hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet äro likvärdiga. I motsatt fall skall hyran utgå med skäligt belopp. Övriga av hyresvärden uppställda villkor skola godtagas, om de ej strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest äro obilliga.

Har hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet fordrat höjning av hyran eller ändring av annat hyresvillkor, är hyresgästen berättigad att å sin sida yrka nedsättning av hyran eller annan ändring av hyresvillkoren. I sådant fall skall vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning.

47 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet efter vad i 45 § sägs. Har någon av dem uppsagt avtalet eller äga de eljest på grund av omständighet, som hänför sig allenast till någon av dem, icke gemensamt rätt till förlängning av avtalet, är medhyresgäst, om hyresrätten ej är förverkad, berättigad till förlängning, därest hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom såsom hyresgäst.

Om rätt för make, som icke är medhyresgäst, att övertaga andra makens hyresrätt och utöva rätten till förlängning av avtalet är stadgat i 58—60 §§.

48 §.

Uppsäger hyresvärden hyresavtalet utan att han vill frånträda avtalet av anledning som i 28 eller 41 § sägs, åligger det honom att i uppsägningshandlingen underrätta hyresgästen om att denne har att inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till medlingsnämnden i hyrestvister, såvida hyresgästen icke åtnöjes med att flytta. Har sådan underrättelse som nu sagts icke skett, är uppsägningen utan verkan.

49 §.

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och kan överenskommelse ej träffas om upplösning eller förlängning av avtalet eller om villkoren för fort-

satt hyresförhållande, har hyresgästen att inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till medlingsnämnden, såvida han icke åtnöjes med att flytta.

50 §.

Träffas förlikning av innehåll att hyresavtalet förlänges, skola, om annat ej överenskommes, de villkor, varom parterna förlikts, gälla från den nya hyrestidens början.

Parterna må hos medlingsnämnden gemensamt påkalla, att tvisten med för dem bindande verkan avgöres genom skiljedom.

51 §.

Träffas icke förlikning och påkallas ej skiljedom, skall hyresgästen, om han icke åtnöjes med att flytta, väcka talan mot hyresvärden inom tre veckor från det hyresgästen erhöll underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat.

52 §.

Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skola, om tvist rätt om villkoren för fortsatt hyresförhållande, villkoren fastställas. Dom eller skiljedom, varigenom hyresgästens talan bifallits, skall anses som avtal om förlängning av hyresförhållandet, om ej annat följer av 54 §.

53 §.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, må skäligt uppskov med avflyttningen kunna medgivas, såvida ej hyresrätten förverkats eller hyresgästens rätt till förlängning förfallit.

54 §.

Hyresgäst, som ej åtnöjes med de enligt 52 § bestämda villkoren, må inom tre veckor från det domen vann laga kraft underrätta hyresvärden, att han ej önskar kvarbo. Hyresförhållandet skall i sådant fall, såvida annat ej överenskommes, upphöra att gälla å hyrestidens sista dag eller, om tiden gått till ända, omedelbart. På särskild, inom nämnda tid ingiven ansökan må medlingsnämnden medgiva skäligt uppskov med avflyttningen, såvida ej hyresrätten är förverkad.

Mot nämndens beslut må talan ej föras.

55 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu ej klarlagt huruvida hyresavtalet skall förlängas eller hyresvillkor ändras, äger hyresgästen kvarbo i lägenheten på oförändrade villkor i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren för samma tid blivit bestämda.

Har lägenheten uthyrts till annan, innan frågan om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet avgjorts, är det utan verkan mot hyresgästen.

56 §.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet men avgöres målet först efter hyrestidens utgång eller medgives uppskov med avflyttningen, skola de förut gällande villkoren äga fortsatt tillämpning för tiden mellan avtalets upphörande och avflyttningen.

Vad i första stycket sägs skall äga motsvarande tillämpning i fall som avses i 54 §.

57 §.

Är hyresgästen skyldig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, är hyresrätten ej på grund av dröjsmål med erläggande av det överskjutande beloppet förverkad, med mindre beloppet utestår oguldet en månad efter förfallodagen. Vad sålunda stadgats skall dock icke gälla, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter förfallodagen.

Hyresgäst, som är skyldig att för förfluten tid utgiva högre hyra än förut skolat utgå, skall å det överskjutande beloppet erlägga ränta med sex procent för år som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

**Rätt för hyresgästs make att övertaga hyresrätten till makarnas
gemensamma bostad m. m.**

58 §.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom gemensam bostad för hyresgästen och hans make, genom bodelning eller skifte i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, återgång av äktenskapet eller hyresgästens död tillagts maken, är denne berättigad att tråda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make, som är ende arvinge i boet efter hyresgästen. Vad sålunda är stadgat skall äga motsvarande tillämpning, där lägenheten förhyrts av makar gemensamt.

Har hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt vad i första stycket sägs, är hyresgästen eller dödsboet efter honom därefter fri från sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make är jämte hyresgästen eller hans dödsbo ansvarig för förpliktelserna enligt hyresavtalet för tiden för underrättelsen.

59 §.

Skall hyresavtal, varigenom lägenhet förhyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, till följd av uppsägning upphöra att gälla och äger hyresgästen på grund av förverkande eller eljest icke rätt till förlängning av avtalet efter vad i 45 § är stadgat, är hyresgästens make, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad att inträda såsom hyresgäst och utöva rätten till förlängning av hyresavtalet, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Vad nu sagts skall ej gälla make, som har del i hyresrätten; i sådant fall skall vad i 47 § är stadgat om medhyresgäst äga motsvarande tillämpning.

60 §.

Kunna hyresvärden och hyresgästens make icke enas om övertagande av hyresrätten eller förlängning av hyresavtalet enligt vad i 59 § sägs, har hyresgästens make, om han vill åtnjuta sin rätt till övertagande eller förlängning av avtalet, att hänskjuta tvisten till medling senast tre veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar att han skall avflytta. Meddelandet skall innehålla sådan underrättelse som i 48 § sägs; eljest är det utan verkan. I övrigt skall vad i 44—57 §§ är stadgat om hyresgäst i tillämpliga delar jämväl gälla hyresgästens make.

Prövning av förstagångshyra

61 §.

Konungen äger förordna, att bestämmelserna i 62—64 §§ skola äga tillämpning i ort, där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av oskälighyresstegring för lägenhet, som uthyrts för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad.

Sedan förordnande enligt första stycket meddelats, åligger det i fortsättningen bostadsstyrelsen att besluta om i vilka orter bestämmelserna i 62—64 §§ skola äga tillämpning.

Över bostadsstyrelsens beslut enligt andra stycket må besvär anföras av den, vars framställning hos styrelsen i fråga enligt samma stycke lämnats utan bifall, ävensom av vederbörande kommun och av organisation, som företräder fastighetsägare eller hyresgäster i orten.

Närmare föreskrifter om bostadsstyrelsens befattning med frågor enligt andra och tredje styckena meddelas av Konungen.

62 §.

I ort, där förordnande enligt 61 § gäller, må hyresvärd eller hyresgäst påkalla prövning av hyra, som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller inom nio månader därefter (förstagångshyra).

Från prövning enligt första stycket är undantagen hyra för lägenhet, som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning av förstagångshyrans skälighet gäller vad i 46 § första stycket stadgas.

Vad som sägs om hyra skall äga motsvarande tillämpning i fråga om annat hyresvillkor, som kan anses innefatta ekonomisk förpliktelse för hyresgästen.

63 §.

Prövning av förstagångshyra påkallas på sätt föreskrives angående tvists hänskjutande till medling. Ansökan skall för att kunna upptagas till prövning ha inkommit till medlingsnämnden inom ett år från det hyresförhållandet började, dock senast innan medlingsförfarande i anledning av yrkande av hyresvärden om höjning av hyran förklarats avslutat.

Parterna må hos medlingsnämnden gemensamt påkalla, att tvisten med för dem bindande verkan avgöres genom skiljedom.

Träffas icke förlikning och påkallas ej skiljedom, må part väcka talan inom tre veckor från det han erhöll underrättelse om att medlingsförfarandet förklarats avslutat.

64 §.

Förordnande om nedsättning av förstagångshyra äger verkan från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades hos medlingsnämnden.

Rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning m. m.

65 §.

Har lägenhet upplåtits för att helt eller till väsentlig del nyttjas för annat ändamål än bostad, äga bestämmelserna i 66—71 §§ tillämpning å upplåtelsen, dock ej om hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio

månader i följd eller annat följer av förbehåll, som äger laga verkan mot hyresgästen.

66 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla och vägrar hyresvärden att låta hyresgästen komma i åtnjutande av förlängning av hyresavtalet, är hyresvärden, såvida han ej har befogad anledning till sådan vägran, pliktig att i den omfattning som provas skäligen ersätta hyresgästen för

1. flyttningskostnader,
2. sådan värdeminskning å hyresgästens egendom som beror på hyresförhållandets upplösning,

3. värdet av sådana av hyresgästen utförda förändringar med avseende å den förhyrda lokalen som ökat lägenhetens värde såsom hyreslägenhet, dock endast om det kan antagas, att hyresavtalet ingåtts under den förutsättningen från hyresgästens sida att han skulle vara berättigad att utföra sådana förändringar eller ock hyresvärden lämnat sitt samtycke därtill, ävensom

4. sådan av hyresförhållandets upplösning föranledd skada, som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet.

Ersättningsskyldighet som i första stycket sägs åligger ock hyresvärden, om han för förlängning kräver hyra, som ej är skäligen, eller uppställer annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

67 §.

Har hyresgästen icke inom tre veckor från det uppsägning från hyresvärdens sida skett givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 66 § förfallen. Har sådant tillkännagivande skett inom sagda tid, åligger det hyresvärden att inom tre veckor därefter uppgiva på vilka villkor han är villig att låta hyresgästen komma i åtnjutande av förlängning av hyresavtalet eller ock av vad orsak han vägrar att medge förlängning. Underlåter han det, är hyresgästen berättigad till ersättning för skada som i 66 § sägs, såvida ej hyresrätten är förverkad.

Har hyresvärden fullgjort vad enligt första stycket åligger honom, har hyresgästen att inom tre veckor därefter hänskjuta tvisten till medling; eljest är hans rätt till ersättning enligt 66 § förfallen.

68 §.

Träffas icke förlikning, skall hyresförhållandet upphöra att gälla vid hyrestidens slut; dock är hyresgästen ej skyldig att avflytta förrän sex månader förflutit från det medlingsförfarandet förklarats avslutat, såvida ej hyresrätten är förverkad. När särskilda skäl föranleda därtill, må i förekommande fall medlingsnämnden förordna, att hyresgästen icke skall åtnjuta sådant anstånd med avflyttningen som nu sagts. Mot nämndens beslut må talan ej föras.

Är hyresgästen på grund av stadgandet i första stycket berättigad att kvarsitta i lägenheten viss tid efter avtalets upphörande, skola de förut gällande hyresvillkoren därunder äga fortsatt tillämpning.

69 §.

Parterna må hos medlingsnämnden gemensamt påkalla att tvist om förlängning av hyresavtal med för dem bindande verkan avgöres genom skilje-

dom. Skiljedom, varigenom hyresförhållandet förlänges, skall anses som avtal om sådan förlängning.

70 §.

Skall hyresavtalet till följd av uppsägning från hyresvärdens sida upphöra att gälla och är det med hänsyn till den verksamhet hyresgästen bedriver eller eljest av synnerlig vikt för honom att icke behöva avflytta vid hyrestidens utgång, må medlingsnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att dagen för avflyttning från lägenheten eller del därav skall framflyttas viss tid, högst sex månader.

Förordnande som i första stycket sägs må ej meddelas om hyresrätten är förverkad eller hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande olägenhet eller skada. Ej heller må anstånd meddelas om hyresgästen på grund av vad i 68 § föreskrivits eller med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen av hyresavtalet ändock måste anses ha erhållit skäligt rådrum med avflyttningen.

Meddelas anstånd med avflyttningen skall tillika bestämmas de hyresvillkor som skola gälla under anståndstiden.

Mot nämndens beslut må talan ej föras.

71 §.

I mål angående ersättning enligt 66 § må rätten i avvaktan på målets avgörande på yrkande av hyresgästen föreskriva, att förskott skall utgå i avräkning å ersättning, som slutligen kan komma att fastställas i målet.

Vad i första stycket sägs skall ej äga tillämpning med mindre hyresvärden medgivit ersättningsskyldighet eller genom lagakraftvunnen dom förklarats pliktig utgiva ersättning till hyresgästen och ej heller om förskottet skulle bli obetydligt.

Har rätten förut utlåtits sig i fråga om förskott, må nytt beslut i sådan fråga ej meddelas innan tre månader förflutit sedan föregående beslut vann laga kraft.

Har hyresgästen uppburit förskott, vilket överstiger den ersättning som slutligen tillerkännes honom, skall han förpliktas att till hyresvärden återgälda överskjutande belopp jämte sex procent ränta därå från den dag beloppet uppbars till dess betalning sker.

Bevarande av rätt till talan m. m.

72 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Försittes den tiden är, om ej annat överenskomits, rätten till talan förlorad. Har endera väckt talan i rätt tid, äger den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

73 §.

Har hyresgäst väckt talan om rätt till förlängning av hyresavtal, må talan från hyresvärdens sida om åläggande för hyresgästen att flytta provas utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt.

74 §.

Är sådant meddelande från hyresvärdens sida, som avses i 10 eller 67 §, avlämnat i rekommenderat brev å postanstalt inom riket för befordran till mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad på honom ankommer. Detsamma gäller beträffande meddelande från hyresgästens sida, som avses i 11, 14, 19, 24, 58 eller 67 §; i fall som i 24 § sägs är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Vid delgivning av sådant meddelande, som avses i 54 och 60 §§, skall iakttagas vad i 6 § är stadgat om uppsägning.

Särskilda bestämmelser

75 §.

Är tillämpningen av villkor, vilket upptagits i hyresavtal eller i annan handling som upprättats i anledning av upplåtelse av lägenhet, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

76 §.

Den som vid upplåtelse av lägenhet, avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet utnyttjar någons trångmål till följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att mottaga särskilt vederlag såsom villkor för upplåtelsen eller överlåtelsen må förpliktas att återbära vad sålunda mottagits.

Talan om återbäring som i första stycket sägs skall väckas inom ett år från det vederlaget uppbars.

77 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall erläggas inom de närmaste sex månaderna, äger hyresvärden att av hyresgästen tillhöriga lösören som finnas inom fastigheten kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

78 §.

Har arbetsgivare eller annan för honom upplåtit bostad till arbetstagare i och för dennes anställning, skola bestämmelserna i detta kapitel om rätt att överlåta eller övertaga hyresrätt eller rätt till förlängning av hyresavtal eller prövning av hyra icke äga tillämpning, om i kollektivavtal, som träffas mellan staten, kommun eller arbetsgiversammanslutning och huvudorganisation på arbetstagar sidan, överenskommits att sagda bestämmelser icke skola gälla dylik upplåtelse.

Har i annat fall än i första stycket sägs i avtal angående bostad, som upplåtits i anslutning till tjänst, hyresgästen förklarats skyldig att avflytta om han lämnar tjänst varav bostadsupplåtelsen var betingad och sker senare än tre år från upplåtelsen uppsägning till avflyttning, må vid prövning enligt 45 § av rätt till förlängning av hyresavtalet skyldighet att avflytta icke grundas enbart på det förhållandet att tjänsten upphört. Nämda tid må, då skäl därtill äro, genom beslut av medlingsnämnd förlängas för visst hyresförhållande med högst ett år i sänder. Ansökan om förlängning må av nämnden upptagas om den inkommer till nämnden inom tre år från det

upplåtelsen gjordes eller, om förlängning skett, inom förlängningstiden. Mot nämndens beslut må talan ej föras.

Vid uppsägning av avtal rörande bostad som upplåtits i anslutning till tjänst skall, även om annat avtalats eller följer av 3 §, hyresgästen åtnjuta en uppsägningstid av minst en månad.

Vad i andra och tredje styckena stadgats skall icke gälla då bostaden upplåtits i anslutning till tjänst, som i allmän verksamhet är förenad med bostadstvång, eller tjänst, som är av övervägande övervaknings- eller vakt-karaktär, eller tjänst inom lantbruket eller som fastighetsskötare eller ock annan tjänst, beträffande vilken det är oundgängligen nödvändigt att arbets-givaren äger förfoga över bostaden till upplåtelse åt tjänstens innehavare.

79 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, enligt vilket framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, om hyrans bestämmande eller om ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning.

Skiljeavtal, som avses i första stycket, är ej heller gällande, om därigenom annan skiljenämnd utsetts än medlingsnämnd i hyrestvister.

80 §.

Förbehåll som strider mot bestämmelserna i detta kapitel är, om ej annat följer av vad för varje särskilt fall är stadgat, utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe.

Avtal må med bindande verkan träffas om inskränkning i rätten att enligt 16 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller ock låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

Har lägenhet upplåtits för att helt eller till viss del nyttjas för annat ändamål än bostad, skall förbehåll, varigenom hyresgästens ansvarighet utsträcker sig utöver vad i 24 § är stadgat, äga laga verkan.

Förbehåll, enligt vilket hyresrätt icke skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet, skall gälla mot hyresgästen och dennes make, om förbehållet tillkommit efter det hyresförhållandet varat nio månader i följd och träffats inför medlingsnämnden eller rätten. Hade hyresgästens make sin bostad i lägenheten, när dylikt förbehåll slöts, är det dock icke gällande mot honom, med mindre han godtagit detsamma.

Förbehåll, varigenom hyresgästen avstått från rätt till ersättning eller anstånd med avflyttningen i händelse av hyresförhållandets upplösning, är gällande mot honom, om det tillkommit efter det hyresförhållandet varat nio månader i följd och intagits i särskilt upprättad handling.

Vissa bestämmelser om förfarandet i hyrestvister

81 §.

Hyrestvist må av part hänskjutas till medling inför medlingsnämnd. Om medling stadgas i lagen om medling i hyrestvister. I stället för medling må

parterna gemensamt påkalla skiljedom i enlighet med vad i samma lag sägs. Skiljedom må ock påkallas efter det medlingsförfarande inlett.

Hyrestvist upptages av medlingsnämnden i den ort, där fastigheten är.

82 §.

Hyrestvist må icke upptagas till prövning av domstol, med mindre medling ägt rum i tvisten eller ock av parten påkallad medling ej kunnat komma till stånd på grund av motpartens utevaro. Vad nu sagts skall dock icke gälla om hyresvärden vill frånträda avtalet av anledning, som i 28 eller 41 § sägs, eller om han i lagsökningsmål vill yrka utfående av ogulden hyra eller om talan föres om återbäring av vederlag som i 76 § sägs. Har sådan tvist hänskjutits till medling, må utan hinder därav tvisten prövas.

Att part, som vill tillvarataga sin rätt, har att i vissa fall inom bestämd tid hänskjuta hyrestvist till medling stadgas i 49 §, 60 §, 63 § första stycket och 67 § andra stycket.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, må domstolen då så finnes lämpligt förordna, att tvisten helt eller delvis skall hänskjutas till medling.

83 §.

Angående domstol i hyresmål och rättegången i sådant mål gäller vad i fråga om allmän domstol är stadgat, om ej annat följer av vad i 84—91 §§ sägs.

84 §.

Första domstol i hyresmål är hyresdomstol, en för varje domsaga eller stad med rådhusrätt.

Hyresmål upptages av hyresdomstolen i den ort, där fastigheten är.

Hyresdomstol består av ordförande och två ledamöter. Ordförande är häradsrättens eller rådhusrättens ordförande. Av ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden. I mål angående lägenhet, som är uthyrd för drivande av förvärvsverksamhet, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som är väl förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

För att tjänstgöra i hyresdomstolar förordnar Konungen för en tid av fyra år i sänder för varje län lämpligt antal ledamöter efter förslag av sådan riksorganisation, som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp varom är fråga. Till ledamot må ej förordnas den som fyllt 70 år. Om de sålunda utsedda lämnas uppgift till hyresdomstolarna i länet. Ledamöterna kallas till tjänstgöring av domstolens ordförande.

85 §.

Har hyresgästen väckt talan om rätt till förlängning av hyresavtal, må yrkande av hyresvärden om ändring av hyran eller annat hyresvillkor prövas endast om det framställts före huvudförhandlingen i målet.

Hyresgästs yrkande enligt 46 § andra stycket må upptagas till prövning endast om det framställts före huvudförhandlingen.

86 §.

Vid måls avgörande utan huvudförhandling samt vid annan handläggning, som ej sker vid huvudförhandling eller syn å stället, så ock vid huvudförhandling i omedelbart samband med förberedelse, är hyresdomstolen domför med ordföranden ensam.

87 §.

Yppas vid överläggning i hyresdomstol skiljaktiga meningar, gäller vad i rättegångsbalken stadgas beträffande domstol, där allenast lagfarna ledamöter sitta i rätten. Vid omröstning skall ordföranden säga sin mening först.

88 §.

Mål som vid hyresdomstolen anhängiggjorts enligt 51 § och som rör allenast hyresvillkoren så ock mål som anhängiggjorts enligt 63 § tredje stycket må av hovrätten företagas till avgörande utan huvudförhandling, om ej båda parterna begärt sådan förhandling.

89 §.

Talan mot hovrätts avgörande i mål, som anhängiggjorts enligt 51 §, må icke fullföljas, med mindre därigenom avgjorts huruvida

1. hyresförhållande består;
2. uppsägning skett i rätt tid eller till rätt tidpunkt för avtalets upphörande;
3. bestämmelserna i 44—57 §§ äro tillämpliga å hyresavtalet; eller
4. hyresrätten förverkats.

Vad i första stycket 1 och 4 sägs skall gälla även mål, som anhängiggjorts enligt 34, 35 eller 39 §.

I mål, som anhängiggjorts enligt 63 § tredje stycket, må talan icke fullföljas mot hovrätts avgörande.

Utan hinder av vad i denna paragraf sagts må talan fullföljas mot hovrätts avgörande, såvitt avser rättegångskostnad i hovrätten.

90 §.

I mål, vari talan väckts enligt 51 § eller 63 § tredje stycket, skall vardera parten bära sin rättegångskostnad vid hyresdomstolen, i den mån annat ej följer av bestämmelserna i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Kostnad för syn och för annan utredning, varom domstolen föranstaltat, skall utgå av allmänna medel.

Fullföljes mål från hyresdomstolen, skall beträffande skyldigheten att ersätta rättegångskostnad i högre rätt gälla vad i 18 kap. nämnda balk är stadgat, dock med iakttagande av vad i första stycket sägs.

91 §.

I mål angående ersättning för skada som i 66 § sägs skall i fråga om rättegångskostnad gälla vad i 18 kap. rättegångsbalken är stadgat; dock skall beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gälla, att hyresvärden, om obefogad förlängningsvägran anses föreligga och annat ej föranledes av 18 kap. 3, 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas sin kostnad, så ock kostnad som åsamkas hyresgästen genom att hyresvärden ensam fullföljt talan.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 november 1967.

2. Nya lagen skall med de undantag här nedan stadgas ej äga tillämpning på hyresavtal, som slutits före lagens ikraftträdande. Är hyresavtal ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast

kunnat frånträdas, skall — om ej annat följer av punkt 4 — från nämnda tid nya lagen till alla delar tillämpas på avtalet.

3. Utan hinder av vad under punkt 2 sägs skola bestämmelserna i 3 kap. 3—8, 44—60, 65—71 samt 81—91 §§ nya lagen jämväl äga tillämpning på hyresavtal som ingåtts före lagens ikraftträdande, såvida hyrestiden är bestämd så att den utgår den 1 januari 1969 eller senare.

4. Har inom någon av följande städer eller kommuner, nämligen *Stockholm*, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Saltsjöbaden, Sollentuna, Solna, Stocksund, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands Väsby, Vaxholm, Västerhaninge, Österhaninge och Österåker samt *Göteborg*, Kungälv, Kålleröd, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille, Råda, Säve och Tuve ävensom *Malmö*, Burlöv, Lomma (med undantag av förutvarande Flädie kommun) och Lund, lägenhet uthyrt för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad skall, utan hinder av vad under punkterna 1—3 sägs, bestämmelserna i 3 kap. 44—60 samt 81—91 §§ nya lagen äga tillämpning på hyresavtalet allenast om hyrestiden utgår den 1 januari 1970 eller senare; i annat fall skall på hyresavtalet i stället tillämpas vad i äldre lag finnes föreskrivet.

5. Har hyresregleringslagen till följd av bestämmelserna under punkterna 2—4 upphört att äga tillämpning på hyresavtal, varigenom lägenhet uthyrt för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, skall avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, så länge det består anses upptaga den hyra och de övriga hyresvillkor som skolat gälla, då hyresregleringen upphörde.

Är hyresavtal slutet för en tid av minst fem år, varav vid nya lagens ikraftträdande återstår minst tre år, skall vad i första stycket stadgas gälla allenast för en tid av ett år, räknat från den dag hyresregleringen upphörde.

Har i hyresavtalet intagits förbehåll, varigenom hyresgästen förbundit sig att utöver den avtalade hyran utgiva den hyra, som av vederbörande myndighet kan komma att medgivas, må utan hinder av vad i första och andra styckena sägs högre hyra uttagas i enlighet med vad myndigheten må ha bestämt.

6. Vad i 3 kap. 58 § nya lagen stadgas om rätt för hyresgästs make att övertaga lägenhet skall ej äga tillämpning om äktenskapet upplösts eller hemskillnad vunnits före nya lagens ikraftträdande; i sådant fall skall i stället tillämpas vad i äldre rätt finnes föreskrivet.

7. Bestämmelserna i 3 kap. 72 och 73 §§ nya lagen skall gälla jämväl avtal som ingåtts före nya lagens ikraftträdande.

8. Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning inom viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att generell hyreshöjning, varom förmåles i 5 § hyresregleringslagen, må uttagas jämväl då nämnda lag på grund av här meddelade övergångsbestämmelser upphört att äga tillämpning å hyresavtal, vari intagits förbehåll om skyldighet för hyresgästen att utgiva sådan av vederbörande myndighet medgiven hyreshöjning.

9. Bestämmelserna i 3 kap. 46 och 61—64 §§ skola, i den mån Konungen ej annorlunda förordnar, icke äga tillämpning å hyresavtal beträffande lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och som icke uppsagts till betalning.

10. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, skall denna i stället tillämpas.

Bilaga 3

**Förslag
till
Lag
angående ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1)
om nyttjanderätt till fast egendom**

Härigenom förordnas, att 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

3 kap.

Om hyra

Tillämpningsområde

1 §.

Detta kapitel avser avtal, varigenom lägenhet som omfattar hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag (hyresavtal). Med bostadslägenhet avses lägenhet som helt eller till icke oväsentlig del uthyrts för att användas såsom bostad.

Innefattar hyresavtal även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger kapitlet tillämpning, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Kapitlet gäller även upplåtelse av lägenhet genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid finns bestämmelser i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Hyresavtals ingående

2 §.

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

Ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Motsvarande gäller, om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe.

Hyrestid och uppsägning

3 §.

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat mer än nio månader i följd eller är avtalet träffat för bestämd tid med förbehåll om uppsägning,

skall avtalet för att upphöra att gälla vid hyrestidens utgång uppsägas, om den avtalade hyrestiden är

1. högst en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en vecka men längst fjorton dagar, senast två dagar i förväg,
3. längre än fjorton dagar 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.

Uppsäges avtalet ej inom tid som anges i första stycket, anses det förlängt på ett år, om den avtalade hyrestiden överstiger nio månader, och på tid som motsvarar den avtalade hyrestiden, om denna är längst nio månader.

Avtalar hyresvärd och hyresgäst annan uppsägningstid eller annan tid för hyresavtalets förlängning vid utebliven uppsägning, gäller det.

4 §.

Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat högst nio månader i följd, upphör avtalet att gälla vid den avtalade hyrestidens utgång utan att uppsägning sker. Sitter hyresgästen kvar i lägenheten efter den avtalade hyrestidens utgång utan att hyresvärden inom en månad anmanar honom att flytta, anses dock avtalet förlängt på obestämd tid.

Är hyrestiden ej bestämd och har uppsägningstid icke avtalats, upphör avtalet att gälla en månad efter uppsägning eller, om hyresförhållandet varat mer än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Vid hyresförhållande som beror av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7 har dock hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

5 §.

Är avtalad hyrestid längre än den i 1 kap. 1 § föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill hyresvärden eller hyresgästen frånträda avtalet när denna tid är ute, äger han uppsäga avtalet att upphöra på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

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

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, äger vid dennes död hans make träda i hans ställe, om äktenskapet hade ingåtts innan avtalet slöts och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden 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 efterlevande makes död, skall lägenheten avträdas på den fardag som infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

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 annat ej följer av 44 §.

Om hyresavtal uppsäges av annan orsak som enligt detta kapitel ger part rätt att frånträda avtalet, äger bestämmelserna i 3 § första stycket och 4 § andra stycket om uppsägningstid och tid för avtals upphörande motsvarande tillämpning, om annat ej föreskrivits. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast 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 söckendag.

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.

8 §.

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen behöver dock ej vara skriftlig, om hyresgästen lämnar skriftligt erkännande om uppsägningen.

Bestämmelserna i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen sändas med posten 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 nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i landet och finns ej heller känt ombud som äger mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes tidningar.

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

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §.

På tillträdesdagen skall hyresvärden tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

10 §.

Blir lägenheten före den avtalade tidpunkten för tillträdet så förstörd att den ej kan nyttjas 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 myndighetens beslut på försummelse av hyresvärdens eller lämnar denne ej utan dröjsmål 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 äger fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på 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 avhjälpd av hyresvärden får avtalet ej uppsägas. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen sättnings 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 försummelse.

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 ägde kännedom om 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 skälig 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.

13 §.

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

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke 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 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.

15 §.

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §.

Om lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

16 §.

Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen ej ansvarig för skadan eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, äger 10—12 §§ motsvarande tillämpning. Detsamma gäller, om 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.

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

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 ohyrnan har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyrnan.

18 §.

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen enligt 1 kap. 3, 5 eller 6 §, har han rätt till skälig nedsättning i hyran och ersättning för skada enligt 1 kap. Hyresgästen har även rätt att uppsäga avtalet enligt 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades.

19 §.

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

Betaling av hyra m. m.

20 §.

Har avtal ej träffats om tiden för betaling av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista söckendagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

För bostadslägenhet som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum, skall den hyra som belöper på viss kalendermånad betalas senast sista söckendagen före månadens början. Hyran anses dock icke till någon del förfallen tidigare än som bestämts i avtalet. För den första kalendermånaden under hyrestiden skall hyran alltid betalas på den avtalade förfallodagen.

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

Har hyran sänts till hyresvärden från postanstalt inom landet 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 till postgirokontoret. Vid betaling av hyra genom bankgiro på bankkontor inom landet anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget mottogs av bankkontoret.

2 kap. 45—48 §§ äger motsvarande tillämpning på hyresavtal.

21 §.

Anser hyresgästen att han enligt 11—14, 16—18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller 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 överexekutor. Nedsättning får ske även när det råder tvist om skyldighet att betala hyra som utgår i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

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

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

22 §.

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

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betaling 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 nedsatt belopp ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit avgjord.

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

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten

23 §.

Hyresgästen får icke nyttja lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock icke åberopa avvikelse 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 husfolk eller gäster eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada 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 allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och hans husfolk borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under hyresgästens bortovaro, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter sin återkomst 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 föreskrives 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.

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 lägenhet upplåtits för att helt eller delvis nyttjas för annat ändamål än bostad, äger förbehåll, varigenom hyresgästens ansvar utsträcker utöver vad som föreskrives i första — fjärde styckena, verkan mot hyresgästen eller annan som får träda i hyresgästens ställe.

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 såvitt känt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

26 §.

Hyresvärden äger 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 hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det 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. 17 § äger därvid motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt därtill, äger överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen.

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, har hyresvärden rätt att uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att ny säkerhet ställs och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

29 §.

Överlåtes fastigheten sedan hyresgästen tillträtt lägenheten, gäller hyresavtalet utan särskilt förbehåll mot den nye ägaren, om avtalet har upprättats skriftligen. Är avtalet icke skriftligt och vill den nye ägaren ej lå-

ta avtalet gälla, åligger det honom att uppsäga avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde. I annat fall gäller avtalet mot honom.

2 kap. 29 § äger motsvarande tillämpning på hyresavtal som upprättats skriftligen.

I övrigt äger 2 kap. 30 och 31 §§ motsvarande tillämpning. På hyresbellopp som förfaller till betalning mer än sex månader efter det hyresgästen fick kännedom om överlåtelsen får han dock icke avräkna fordran hos den förre ägaren. Ej heller får han i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse med den förre ägaren utan att den nye ägaren hade kännedom om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

30 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att fastighet utmätes, att in-tecknad fordran fastställs till betalning ur fastigheten, att jordägaren försättes i konkurs eller att talan väckes om återköp av fastigheten äger motsvarande tillämpning i fråga om hyra.

31 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. I fråga om konkursboets ansvarighet för att avtalet fullgöres äger 2 kap. 33 § motsvarande tillämpning.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa sådan säkerhet för avtalets fullgörande med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Ställes ej säkerhet senast dagen efter det säkerheten fordrades, får hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första eller andra stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av hyresrätten

32 §.

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om annat ej följer av 33—36 §§.

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

33 §.

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 i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad, äktenskapets återgång eller hyresgästens död, får 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 första 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.

Första och andra styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

34 §.

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

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

35 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresgästen överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd får lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock icke lämnas utan att 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. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresförhållandet ej varat mer än nio månader i följd.

36 §.

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

37 §.

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

38 §.

Erhåller hyresgästen samtycke eller tillstånd till överlåtelse av hyresrätten, är han för tiden efter överlåtelsen fri från de skyldigheter hyresavtalet ålägger honom, om annat villkor ej fogas till samtycket eller tillståndet. Motsvarande gäller när hyresgästens dödsbo erhållit samtycke eller tillstånd till överlåtelse av hyresrätten. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om annat ej avtalats med hyresvärden.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §.

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand utom i fall som avses i 40 §.

40 §.

Hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet, får upplåta hela lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd får lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden 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 hyresvärden.

Hyresrättens förverkande

42 §.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet, om

1. hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två söckendagar efter förfallodagen, dock ej om hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad i annat fall än när hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter månadens början eller, när det gäller hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfallodagen och ej heller när annat följer av 53 §,

2. hyresgästen ej fullgör arbete eller annan tjänstbarhet som åligger honom enligt avtalet eller visar tredska vid arbetets utförande,

3. hyresgästen utan föreskrivet samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller upplåter lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse genast vidtager rättelse,

4. lägenheten nyttjas i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke på tillsägelse genast vidtager rättelse,

5. hyresgästen eller, om hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden där om bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

6. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller, om hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits till annan, denne åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke genast sker på tillsägelse,

7. i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt,

8. 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.

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1—4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av

sin rätt att uppsäga avtalet, kan hyresgästen därefter icke 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 5 eller 8 eller hyresvärden icke inom två månader från det han erhöll vetskap om att hyresgästen olovligen överlåtit hyresrätten eller upplåtit lägenheten till annan tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

44 §.

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 skiljas från lägenheten på grund av dröjsmålet, om hyran betalas senast tolfte söckendagen från uppsägningen på sätt som anges i 20 § tredje eller fjärde stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. 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 söckendagar förflutit efter uppsägningen.

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

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §.

Bestämmelserna i 46—53 §§ gäller för bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad,
3. upplåtaren i särskilt upprättad handling förbehållit sig att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet.

Tillkommer förbehåll som avses i första stycket 3 innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, är förbehållet giltigt endast om det godkänts av hyresnämnden. Om make som ej har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när förbehållet tillkom, gäller förbehållet mot honom endast om han godtagit det.

46 §.

Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller hyresvärden har rätt att uppsäga hyresavtalet enligt 28 §,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet 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 att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden 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. hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller lägenhet som

upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

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

8. hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

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

Har hyresförhållande i fall som avses i första stycket 8 varat längre än tre år, har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärden icke har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet.

Om hyresvärden har fog för att kräva att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten, har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet rörande återstoden.

47 §.

Har lägenheter hyrts av flera gemensamt och uppsäges avtalet av någon av dem eller har de på grund av omständighet som hänför sig till endast en av dem ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är den andre, om hyresrätten ej är förverkad, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst. Är make medhyresgäst, har maken den rätt som angivits, även när hyresrätten är förverkad, om förverkandet icke beror på dröjsmål med betalning av hyra. Motsvarande gäller när avtalet skall upphöra efter uppsägning enligt 42 §.

Uppsäges hyresavtal av hyresgäst vars make icke har del i hyresrätten eller har i annat fall sådan hyresgäst ej rätt till förlängning av hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst. Motsvarande gäller, när avtalet uppsäges enligt 28 eller 42 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst åger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtalet i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om annat ej avtalas med hyresvärden.

48 §.

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Övriga av hyresvärden uppställda villkor skall gälla, om de ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om annan hyres- eller uppsägningstid ej överenskommes eller av särskild anledning anses lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § givits skall vid prövning av hyra enligt första stycket bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hän-

syn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

49 §.

Kan i fall som avses i 46 eller 47 § överenskommelse ej träffas om förlängning av hyresavtalet eller om hyresförhållandets upplösning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela den som fordrar förlängning att denne har att senast tre veckor därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han icke går med på att flytta.

Meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet.

50 §.

Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten på oförändrade villkor, till dess frågan är avgjord och, om hyresförhållandet förlänges, villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställs.

51 §.

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

Dom eller beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning.

52 §.

Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller rätten till förlängning förfallen, får uppskov på begäran av hyresgästen 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 §.

53 §.

Skall hyresgäst 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 efter förfallodagen. Vad nu sagts gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter förfallodagen. På det överskjutande beloppet skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 §.

Konungen äger förordna, att 55 § skall tillämpas i ort där särskild uppmärksamhet är påkallad till förekommande av sådan hyresstegring för bostadslägenhet som icke är godtagbar från samhällssynpunkt.

55 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § givits får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd (förstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Vid prövning enligt första stycket äger 48 § motsvarande tillämpning. Nedsättes förstagångshyra, skall den lägre hyran utgå från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

Begäres ej prövning av förstagångshyra inom ett år från det hyresförhållandet började, är rätten till sådan prövning förlorad.

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

56 §.

Bestämmelserna i 57—60 §§ gäller för annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd,

2. annat följer av förbehåll som intagits i särskilt upprättad handling.

Tillkommer förbehåll som avses i första stycket 2 innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, är förbehållet giltigt endast om det godkänts av hyresnämnden.

57 §.

Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet, skall han i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresrätten är förverkad eller hyresvärden har rätt att uppsäga avtalet enligt 28 §,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

3. huset skall rivas eller undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden,

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

Första stycket 3 äger tillämpning endast om hyresvärden anvisat annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kunnat åtnöjas eller hyresavtalet innehåller förbehåll om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller större ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år efter förbehållets tillkomst.

Förlust för hyresgästen som äger 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 högst till det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

58 §.

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom angiven tid, har hyresvärden att inom tre veckor lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 57 §, om hyresrätten ej är förverkad.

59 §.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden, får hyresnämnden tillåta hyresgästen att sitta kvar i lägenheten eller del av denna under skälig tid, dock högst ett år, om hyresgästen behöver sådant uppskov med avflyttningen.

Tillstånd enligt första stycket får ej meddelas, om hyresrätten är förverkad eller om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

Meddelas tillstånd enligt första stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

60 §.

I mål om ersättning enligt 57 § äger rätten på yrkande av hyresgästen ålägga hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att fastställas i målet.

Första stycket äger tillämpning endast om hyresvärden medgivit ersättningsskyldighet eller genom dom som vunnit laga kraft förklarats skyldig att utge ersättning till hyresgästen samt förskottet ej skulle bli endast obetydligt.

Har rätten beslutat i fråga om förskott, får nytt beslut i sådan fråga ej meddelas förrän tre månader förflutit sedan beslutet vunnit laga kraft.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt fastställda ersättningen, skall han åläggas att betala tillbaka överskjutande belopp jämte sex procent ränta.

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 annat ej överenskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, äger den andra parten rätt till kvittering, fastän rätten till talan är förlorad.

62 §.

Väcker hyresgästen talan om rätt till förlängning av hyresavtalet, får talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta provas utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt.

63 §.

Är sådant meddelande från hyresvärden, som avses i 10 eller 58 §, avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande meddelande från hyresgästen, som avses i 11, 14, 19, 24, 33 eller 58 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

64 §.

Är tillämpningen av hyresvillkor uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

65 §.

Har någon vid upplåtelse av bostadslägenhet i ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet mottagit särskilt vederlag för upplåtelsen eller överlåtelsen och därvid utnyttjat annans trångmål till följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden, är han skyldig att återbära vad han mottagit. Talan om återbäring skall väckas inom ett år från det vederlaget mottogs. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

66 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall betalas inom de närmaste sex månaderna, har hyresvärden rätt att kvarhålla så mycket av hyresgästen tillhöriga lösören inom fastigheten som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Egendom som enligt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

67 §.

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, hyrans bestämmande eller ersättning i anledning av hyresförhållandets upplösning. I övrigt gäller skiljeavtalet endast om hyresnämnd utsetts till skiljenämnd.

68 §.

Förbehåll som strider mot detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe, om annat ej föreskrivits.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller annan som äger träda i hyresgästens ställe fastän överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33—35, 40, 46, 47, 49—55 eller 67 §, om den har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Förfarandet i hyrestvister

69 §.

I varje län skall finnas en hyresnämnd, om Konungen ej bestämmer annat.

70 §.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister och att pröva sådana frågor som enligt detta kapitel skall hänskjutas till nämnden och som ej löses genom förlikning. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i hyrestvist som avses i 34, 35, 36, 40, 49 eller 55 §, äger parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Hyresnämnds beslut i ärende enligt 45, 56 eller 59 § får ej klandras.

72 §.

Hyrestvist upptages, om Konungen icke bestämmer annat, av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen.

Domstol är icke på grund av första stycket behörig att upptaga tvist som skall upptagas av arbetsdomstolen.

73 §.

Talan får ej föras mot underrätts dom i fråga om tillstånd som avses i 34, 35, 36 eller 40 § eller i fråga om fastställelse av hyresvillkor samt ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.

74 §.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i underrätten, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969. Genom lagen upphäves lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister.

2. Den nya lagen äger ej tillämpning på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om annat icke följer av 3 eller 4.

3. Är hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande träffat på obestämmd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, sedan den nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall den nya lagen tillämpas på avtalet från nämnda tid. Detsamma gäller, om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

4. Utan hinder av 3 skall den nya lagen tillämpas från och med den 1 januari 1974 på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

5. Bestämmelserna i 1, 3, 4, 8, 33, 45—53, 56—62 och 69—74 §§ skall från och med dagen för lagens ikraftträdande tillämpas på avtal som slutits dessförrinnan. Närmare föreskrifter i detta hänseende meddelas av Konungen.

6. Har hyresgäst avlidit före lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits dessförrinnan, äger äldre lag alltså tillämpning i fråga om dödsboets och efterlevande makens rätt att uppsäga avtalet eller sätta annan i sitt ställe samt makes rätt att övertaga lägenhet som genom bodelning eller skifte tillagts honom.

7. I fråga om hyresavtal, som upphört att gälla före den nya lagens ikraftträdande, skall äldre lag tillämpas vid beräkning av den tid inom vilken hyresvärd eller hyresgäst har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av hyresförhållandet gällande.

8. Vid tillämpning av 48 § skall andra stycket nedan iakttagas

a) till och med den 31 december 1972 beträffande fastighet inom någon av följande kommuner, nämligen *Stockholm*, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Saltsjöbaden, Solentuna, Solna, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Väsby, Vaxholm, Västerhaninge, Österhaninge och Österåker samt *Göteborg*, Kungälv, Källered, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille och Råda ävensom *Malmö*, Burlöv, Lomma och Lund,

b) till och med den 31 december 1970 beträffande fastighet inom annan ort än som anges under a) och för vilken förordnande enligt 54 § givits.

Understiger den hyra som utgår när hyresavtalet upphör hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, är hyresgästen icke skyldig att godtaga högre höjning av hyran än som motsvarar skälighetsandel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. Andelens storlek skall bestämmas så att lägenhetens hyra under övergångstiden anpassas till hyran för likvärdiga lägenheter.

9. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i den nya lagen, skall i stället den bestämmelsen tillämpas.

Förslag
till
Lag
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om
hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 673) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 januari 1968 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 juni 1968, må framställning som sägs i 7 § göras senast den 15 januari 1968 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 januari 1968 lämnat meddelande som sägs i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 juni 1968, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 januari 1968.

Konungen äger meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter den 31 december 1968 av ärenden, på vilka lagen om hyresreglering m. m. fortfarande skall tillämpas.

Förslag
till
Lag
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll
av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 674) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Förslag

till

Lag

**angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568)
om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal**

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 675) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1968.

Förslag

till

Lag

**angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med
särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad**

Härigenom förordnas, att lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad, vilken enligt lag den 16 december 1966 (nr 676) gäller till och med den 30 juni 1968, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1969.

Förslag
till
Lag
angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253)
om kollektivavtal

Härigenom förordnas, att 1 § lagen den 22 juni 1928¹ om kollektivavtal skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.

Avtal mellan — — — — — ock gällande.

Såsom arbetare — — — — — enligt lagen.

Beträffande kollektivavtal — — — — — lag stadgas.

Om avtal enligt första stycket avser villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning, äger avtalet i denna del verkan som kollektivavtal endast i den mån det gäller fråga som avses i 3 kap. 33—35, 40, 46—55 eller 67 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och på arbetslagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen den 11 september 1936 (nr 506) om förnings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Bestämmelser i — — — — — deras medlemmar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

¹ Senaste lydelse av 1 § se 1945: 158.

Förslag
till
Lag
om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, *hyra*, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt.

Ligger fastigheten — — — — — huvuddelen ligger.

(Föreslagen lydelse)

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om arrende, hävd, byggnads underhåll, nybyggnad eller annat dylikt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 10 juli 1967.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 13 april 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten i statsrådet den 17 mars 1967, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) *lag angående ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;*

2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;*

3) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;*

4) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal;*

5) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad;*

6) *lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal; och*

7) *lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken.*

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorerna Hans-Olov Stark och Ulf Gad.

Lagförslagen föranledde följande *lagrådets* yttrande:

Allmänna synpunkter

Det till lagrådets granskning hänskjutna förslaget till ny hyreslagstiftning avser att ersätta de nu gällande allmänna reglerna om hyra i 3 kap. 1907 års nyttjanderättslag samt den särskilda hyresregleringslagstiftning, som sedan länge varit gällande. Förslaget har utformats som ett nytt 3 kap. i nyttjanderättslagen, avsett att framdeles infogas i den blivande nya jordabalken.

Ett omfattande utredningsarbete har föregått förslaget. Det är förklarligt, att vid detta huvudvikten lagts vid att finna för en bestående lagstiftning lämpade regler, som kan ersätta det skydd mot uppsägning och överdrivet hög hyra som den gällande hyresregleringen innebär. Mindre uppmärksamhet har däremot ägnats åt det område som nu regleras av bestämmelserna i nyttjanderättslagen; många stadganden i det nuvarande 3 kap., som i sina grunddrag tillkom för sextio år sedan, har utan närmare prövning i stort sett oförändrade överförts till den nya lagen. Då hela lagstiftningskomplexet nu upptages till behandling, hade det varit önskvärt om samtliga hithörande frågor blivit omprövade från grunden. Det har ej kunnat undvikas, att vissa bestämmelser står ganska oförmedlade mot varandra och att lagverket ej har den helgjutenhet som varit önskvärd, något som bl. a. kommer till uttryck i en bristande lagteknisk klarhet och en vacklande terminologi.

Förslaget har såsom departementschefen framhåller karaktären av en social skyddslag till hyresgästens förmån. Avtalsfriheten är inom väsentliga områden satt ur spel av lagens tvingande bestämmelser, vilka är så omfattande att det ansetts lagtekniskt lämpligare att, då avtalsfrihet råder, särskilt utsäga detta än att som eljest regelmässigt är fallet utgå från att, när annat ej stadgas, avtal är bindande. Skyddet för hyresgästen är konstruerat som en principiell rätt till förlängning av hyresavtalet och som en spärr mot oskälighyra. De grundtankar på vilka förslaget i denna del bygger har vunnit allmän anslutning och är även enligt lagrådets mening bärande. En annan sak är, att den avvägning mellan de starka intressen, som här står mot varandra, på en del punkter kan vara föremål för delade meningar. Enligt lagrådets åsikt har bl. a. vissa regler givits generell giltighet utan att tillbörligt beaktats att i vissa hyresförhållanden hyresgästen ej alltid är den påtagligt svagare parten. Det faller även i ögonen, att i flera fall framlagts förslag till lösningar, som ej står i överensstämmelse med vad som eljest allmänt gäller, och förslaget bryter härigenom en i övrigt gällande, i och för sig önskvärd enhetlighet; till frågan huruvida sådana särregler verkligen är behövliga återkommer lagrådet. Vidare har ojämnheter uppstått genom att förslaget till särskilt utförlig reglering upptager vissa spörsmål, vilka just i dagens läge står i förgrunden för hyresmarknadens parter. I vissa avseenden har också förslaget på bekostnad av en enhetlig grundsyn fått karaktären av en kompromiss mellan dessa parter. Vad nu sagts måste betraktas som en brist i ett större civilrättsligt lagverk, som syftar till att bli bestående för en längre tid.

Skyddet för hyresgästen är såsom nyss berörts i första hand konstruerat som en rätt för denne att även mot hyresvärdens vilja erhålla förlängning av hyresavtalet. En förlängning, med eller utan ändring av hyresvillkoren, i enlighet med förslagets regler betraktas, även om den kommer till stånd genom överenskommelse, som en fortsättning av det ursprung-

liga avtalet. Detta betraktelsesätt, som dock icke kunnat i alla situationer konsekvent upprätthållas, står icke helt i överensstämmelse med reglerna i det förslag till ny jordabalk som nyligen remitterats till lagrådet. För hyresgästen innebär konstruktionen uppenbara fördelar; i den mån det ursprungliga avtalet måste respekteras av ny ägare till fastigheten och andra rättighetshavare i denna, äger det även efter förlängningen och oaktat att därvid må ha vidtagits väsentliga ändringar giltighet mot dessa. Rättsosäkerhet uppstår emellertid i de fall, då tvekan råder huruvida en överenskommelse om förlängning med ändrade hyresvillkor faller inom lagens regler eller ej.

Frågan huru förfarandet i hyrestvister skall ordnas efter den nya lagstiftningens ikraftträdande har under utredningsarbetet tilldragit sig särskild uppmärksamhet. Detta är också en central punkt; frågans lösning är av största vikt för att lagstiftningen skall kunna uppbäras av ett allmänt förtroende och de svårigheter som måste möta vid övergången till en friare hyresmarknad skall kunna bemästras. Då frågans lösning återverkar på ett flertal av förslagets bestämmelser, vill lagrådet redan inledningsvis ge uttryck för sin grundsyn på frågan för att senare återkomma till enskildheterna i förslaget på denna punkt. I detta sammanhang må framhållas, att bedömningen av förslaget i denna del försvåras av att något utformat lagförslag angående hyresnämnderna icke föreligger.

Av grundläggande betydelse vid lösningen av spörsmålet om förfarandet är, att det vid hyrestvister gäller att på grund av avtal och lag avgöra enskilda parter inbördes förhållanden. Det sagda har tillämpning även på de tvister som i nu förevarande sammanhang ställts i förgrunden eller tvister om rätt till förlängning av hyresavtal och om hyressättning. Också här är fråga om realiserande av enskildas rättsanspråk. I mål om förlängning gäller det hyresgästens rätt att, då de i lagen givna förutsättningarna är för handen, få en förlängning av hyresförhållandet till stånd och, från andra sidan sett, hyresvärdens rätt att, då sådana ej är tillfinnandes, bringa förhållandet att upphöra. Och i mål om hyressättning, liksom i fråga om andra hyresvillkor, gäller tvisten vardera partens rätt att få hyran fastställd i enlighet med de i lagen givna reglerna — låt vara att dessa ej kunnat utformas distinkt — och ej att mer eller mindre skönmässigt fastställa hyran efter vad i dagsläget kan anses lämpligt från samhällsekonomisk synpunkt.

Av det sagda följer, att hyrestvister, liksom andra tvister mellan enskilda, bör avgöras i domstolsmässig ordning med den garanti för rättssäkerhet som detta innebär. Härför talar även det förhållandet, att det också för avgörande av hyrestvister ofta gäller att upptaga muntlig bevisning och att bedöma denna — departementschefen har särskilt framhållit detta med tanke på hyressättningsmålen och besittningsskyddstvisterna enligt den nya lagen — och att detta lämpligen kan anföras endast åt domstol. I

detta hänseende föreligger en viss skillnad i förhållande till motsvarande avgöranden enligt hyresregleringslagstiftningen. Vad nu sagts utesluter självfallet icke, att hyrestvister göres till föremål för medling under mer obundna former; detta synes tvärtom mycket lämpligt.

Nu angivna utgångspunkter talar för att avgörandet av hyrestvister anförtros antingen åt de allmänna domstolarna eller åt särskilda för ändamålet tillskapade specialdomstolar. Att uppdelas hyrestvisterna så att vissa slag går till allmän domstol och andra till specialdomstol bör däremot om möjligt undvikas; såsom departementschefen understryker föreligger nämligen ofta ett nära samband mellan tvistefrågor av olika slag, och ett särskiljande skulle medföra betydande processuella svårigheter. Vid valet mellan de olika domstolsformerna ligger det självfallet närmast till hands att stanna för de allmänna domstolarna, vilka redan nu avgör vanliga hyrestvister och tvister enligt besittningsskyddslagen. Av stort värde är nämligen att, på sätt framhållits under remissgranskningen och betonats av departementschefen, man i största möjliga utsträckning har ett sammanhållet allmänt domstolsväsende; detta är sedan länge en grundläggande princip i svensk rätt. Hyresmålen, även hyressättningstvisterna, kan ej heller, såsom också framhållits av flera remissinstanser, anses vara av den speciella art att en särskild domstolsform behöver anordnas för dem. Den särskilda sakkunskap som behöver tillföras domstolen kan, liksom i andra mål, ske genom sakkunnigutlåtanden och hörande av sakkunniga vittnen och parterna kan på så sätt beredas möjlighet till kontroll av uppgifterna. En partsrepresentation i själva domstolen är däremot såsom departementschefen framhåller förenad med betydande nackdelar. Organisationerna på hyresmarknaden, med den stora erfarenhet och sakkunskap som där finnes samlad, kan däremot göra en stor insats inom medlingsverksamheten. Att denna sakkunskap därvid effektivt utnyttjas torde vara en viktig förutsättning för lagstiftningens ändamålsenliga genomförande.

Departementschefen har, under åberopande av i stort sett liknande synpunkter som dem lagrådet nu anlagt, avvisat de hyreslagstiftningssakkunnigas förslag om inrättande av särskilda hyresdomstolar. Emellertid har icke som en naturlig följd av detta ställningstagande föreslagits, att de allmänna domstolarna skall handlägga och avgöra hyrestvister i vanlig processuell ordning. Enligt förslaget skall nämligen de nya hyresnämnderna — bestående av en lagfaren domare och två partsrepresentanter — få till uppgift att, jämte medlande verksamhet, i första hand avgöra hyrestvister rörande bl. a. rätt till förlängning och hyressättning. Huru förslaget i denna del från processuell synpunkt skall förstås är såsom lagrådet senare vill närmare utveckla visserligen dunkelt; tvekan kan råda huruvida hyresnämndens avgörande är att fatta som en dom, som kan överklagas till den allmänna underrätten i residensstaden, eller som ett för-

likningsförslag vilket, där det lämnas oklandrat, blir bindande för parterna. Förslagets utformning kan emellertid ej undanskymma det faktum, att den på hyresnämnden lagda uppgiften innebär att med bindande verkan för parterna avgöra rättsförhållandet mellan dem, låt vara att tvistefrågan kan dragas under bedömande i annan instans.

Lagrådet vill icke bestrida, att åtskilliga fördelar kan vara förenade med den föreslagna anordningen. Genom denna skulle vinnas ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av tvister av mången gång mindre invecklad natur och domstolarnas arbetsbörda skulle därmed lättas. Emot detta talar emellertid de av lagrådet tidigare anförda skälen av principiell och praktisk natur mot anordnande av ett speciellt förfarande för avgörande av hyrestvister, låt vara att dessa skäl ej är så framträdande som i fråga om de av de sakkunniga föreslagna hyresdomstolarna, vilka skulle direkt inlemmas i den allmänna domstolsorganisationen. Särskilt må framhållas, att splittringen av hyrestvisterna på skilda processuella förfaranden skulle medföra åtskilliga svårigheter; lagrådet får i det följande anledning att dröja vid vissa sådana. En annan nackdel är, att underlaget för nämndens avgörande ej kan göras tillgängligt för domstolen i residensstaden utan att denna inhämtar nämndens yttrande; någon upptagning av muntlig bevisning i egentlig mening lär nämligen icke lämpligen kunna äga rum inför nämnden, vars avgörande i stor utsträckning måste grundas på partsrepresentanternas allmänna sakkunskap. Att låta hyresnämnden vid sidan av den medlande verksamheten även träffa det rättsliga avgörandet kan vidare vara förenat med vissa vanskligheter. Ytterligare kan nämnas, att som en följd av förslaget också sådana hyrestvister som ej skall i första hand avgöras av hyresnämnd måste upptagas av underrätten i residensstaden.

På nu anförda skäl vore det enligt lagrådets åsikt att föredraga att låta samtliga hyrestvister behandlas och avgöras av de allmänna domstolarna enligt gällande processuella regler. En förutsättning för att detta skall kunna genomföras är emellertid, att hyresnämndernas medlingsverksamhet blir så effektiv att tillströmningen av mål till domstolarna ej blir alltför stor; huru denna fråga bedömes måste påverka ställningstagandet till förfarandets anordnande. Såvitt lagrådet kan förstå finnes, främst med hänsyn till organisationernas medverkan, goda utsikter till en sådan effekt av medlingsverksamheten. Håller denna bedömning, torde domstolarnas arbetsbelastning ej bli större än att den kan bemästras genom lämpliga förstärkningsåtgärder i övergångsskedet. Behovet av snabbhet torde kunna tillgodoses genom att i administrativ ordning utfärdas föreskrifter om att brådskande hyrestvister skall behandlas i förtur. En omarbetning av lagförslaget i enlighet med det anförda torde ej vara omfattande utan i huvudsak inskränka sig till att de särskilda reglerna om förfarandet i hyresmål utgår.

Utfaller bedömningen av möjligheterna att i den nu angivna ordningen bemästra de svårigheter som kan uppstå efter den nya lagstiftningens ikraftträdande negativt och kommer man alltså till att det måste antagas att ett mycket stort antal mål skulle komma till de allmänna domstolarna, får det anses motiverat att för en övergångstid skapa vissa särskilda anordningar, varigenom tvisterna i första hand kan avgöras efter ett enkelt förfarande. För att den åsyftade enkelheten skall nås får man avstå från möjligheten att upptaga muntlig bevisning och åtskilligt annat som avser att tillgodose rättssäkerheten men som därför också verkar tyngande. Man kan hoppas, att för flertalet fall denna summariska prövning skall visa sig tillräcklig; parterna skulle som regel nöja sig med detta avgörande. Till domstolarna skulle då fullföljas väsentligen endast tvister, som är av mera svårbedömd beskaffenhet eller av större vikt. Att förlägga avgörandet till nämnder med primär uppgift att medla får, trots de olägenheter som enligt vad förut anförts är förenade därmed, i ett sådant läge anses godtagbart. Då förefintligheten av en stor mängd tvister om förlängning och hyressättning måste antagas väsentligen bli en övergångsföreteelse, bör dock nämnderna endast under övergångsskedet äga prövningsrätt och reglerna om prövningsrätt alltså utformas som ett provisorium. På lagrådet kan ej ankomma att framlägga förslag till de lagregler som skulle erfordras för en lösning efter vad som nu antytts, och lagrådet har vid sin genomgång av förslagets särskilda bestämmelser granskat desamma med utgångspunkt från de allmänna bedömanden, på vilka det remitterade förslaget vilar.

Såsom framgår av vad nu anförts och vad lagrådet sedermera kommer att andraga rörande de särskilda bestämmelserna i förslaget har lagrådet åtskilliga erinringar mot detsamma. Detta förhållande bör emellertid icke undanskymma att förslaget i stort sett innebär en godtagbar lösning av den angelägna frågan om en övergång till en friare hyresmarknad. Viss överarbetning torde dock böra ske innan förslaget upphöjes till lag. En översyn av vissa lagregler är även önskvärd före lagstiftningens infogande i jordabalken.

Lagen angående ändrad lydelse av 3 kap. nyttjanderättslagen

1 §.

Paragrafen inledes med en karakteristik av avtal, som kapitlet avser. För sådant avtal införes beteckningen hyresavtal och det sägs bl. a., att därigenom upplåtes lägenhet, som omfattar hus eller del av hus. I fortsättningen av paragrafen användes emellertid samma beteckning för avtal, som innefattar upplåtelse också av jord. För undvikande av denna oegentlighet förordas, att ordet hyresavtal får utgå såsom särskild beteckning. Att så sker hindrar icke att avtalet i kapitlets fortsättning omtalas med det allmänt vedertagna uttrycket hyresavtal.

Såsom nyss nämnts använder förslaget uttrycket »lägenhet som omfattar hus eller del av hus» för att beteckna objektet för upplåtelsen. Det förutsättes att innebörden av ordet lägenhet är känd. Ordet torde dock här vara använt i en särskild betydelse som — även om hänsyn toges till den angivna närmare bestämningen — saknar motsvarighet i vanligt språkbruk; det omfattar t. ex. möblerade rum, som hyrs i andra hand, och sådana utrymmen som garageplatser o. d. Det torde vara avsett, att ordet i förslaget skall ha samma innebörd som i 3 kap. 1 § i dess nu gällande lydelse. Där har ordet fått sin närmare bestämning genom hänvisning till beskrivningen av avtalet. Lagrådet föreslår, att så sker även i förslaget genom att orden »lägenhet som omfattar» i första punkten får utgå och att i andra punkten, som vid bifall till vad lagrådet strax här nedan förordar kommer att hänföra sig till objektet för upplåtelsen, ordet lägenhet införes såsom benämning på detta.

I fråga om dispositionen av innehållet i paragrafen framhålls följande. Bestämmelsen att kapitlet gäller även upplåtelse av lägenhet genom tjänsteavtal är att anse som ett förtydligande av första punkten i första stycket, utmärkande att vederlaget för upplåtelse kan utgå i form av arbete. Bestämmelsen bör därför ha sin plats redan i andra punkten. Såsom en tredje punkt bör upptagas stadgandet om kapitlets tillämplighet i vissa fall på upplåtelse av jord; detta stadgande innefattar en utvidgning av det nyss angivna tillämpningsområdet för kapitlet. Bestämmelsen om vad som avses med bostadslägenhet har allmän giltighet inom det förevarande avtalsområdet och bör därför lämpligen ges för sig i ett andra stycke.

Som tidigare framhållits är civillag i regel utformad med utgångspunkt från att vad som avtalats alltid skall gälla, om annat icke uttryckligen stadgas, medan förslaget är baserat på motsatt uppfattning. I 68 § stadgas nämligen, att förbehåll som strider mot detta kapitel — varmed uppenbarligen avses även i annat kapitel upptagen bestämmelse till vilken hänvisas — är utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger träda i hyresgästens ställe, om annat ej föreskrivits. Denna förslagets ståndpunkt får anses godtagbar med hänsyn till mångfalden av tvingande bestämmelser. Emellertid skall enligt förslaget vissa i 3 kap. nyttjanderättslagen upptagna bestämmelser, vilka icke är av tvingande natur, med mer eller mindre oförändrad lydelse överflyttas till nya lagen och i denna — eftersom intet sägs om undantag från stadgandet i 68 § — bli tvingande på sätt där anges. Denna omkastning medför i vissa fall att bestämmelser, som i mera begränsad uppfattning antingen ålägger hyresgästen skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten eller inskränker hans rådighet över denna, blir tvingande på det sättet att begränsningen icke kan avtalsvis skärpas. Det förtjänar påpekas, att sådan ändring av en bestämmelses innebörd enligt förslaget ibland sker utan att skäl därför anges eller förhållandet ens omnämns i motiven. Som exempel kan anföras bestämmelsen i 25 § andra stycket i förslaget, mot-

svarande 3 kap. 25 § andra stycket nyttjanderättslagen, om förbud för hyresgästen att i lägenheten införa gods, som såvitt känt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, samt bestämmelsen i 41 § i förslaget, motsvarande 23 § andra stycket nyssnämnda kapitel, om förbud för hyresgästen att inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. Lagrådet vill vidare framhålla, att det ifrågasvarande stadgandet i 68 § bör ha sin plats i lagens början, så att det genast blir klart hur de följande bestämmelserna ur förevarande synpunkt är att förstå. Till undvikande av ingrepp i paragrafföljden kan stadgandet lämpligen infogas i 1 § och placeras i ett tredje stycke. Bifalles detta, kan rubriken före paragrafen få lydelsen Inledande bestämmelser och paragrafen, efter några mindre jämkningar av redaktionell art, givas följande lydelse:

1 §. Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Vad nu sagts 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 lägenheten, äger kapitlet tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

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

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

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid finns bestämmelser i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

2 §.

Stadgandet i sista punkten av paragrafen har fått en sådan utformning, att innebörden blivit dunkel. Att det är fråga om anteckning av personförändring å hyresgästsidan kommer till klarare uttryck, därest bestämmelsen formuleras så, att om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, skall likaledes på begäran göras anteckning därom.

3 och 4 §§.

I 3 § har för där avsedda fall till en början givits uttömmande regler om uppsägning, vilka sammanställda med det av lagrådet vid 1 § berörda stadgandet i förslagets 68 § första stycket leder till att överenskommelse med avvikande innehåll ej skulle äga verkan mot hyresgästen. I betydande omfattning borttages emellertid sådan effekt genom stadgandet i sista stycket att avtal beträffande uppsägning i vissa hänseenden skall gälla. Första stycket i 4 § kan på visst sätt sägas ha en liknande uppbyggnad som 3 §. I första punkten sägs nämligen intet annat än att vad som avtalats skall gälla. Andra stycket i 4 § bygger däremot på en motsatt princip. Här sägs intet om det fall att avtalet innehåller bestämmelser om uppsägning. Det förutsät-

tes — såsom allmänt sker i civillagstiftning — att vad som avtalats skall gälla. Däremot ges regler dels för det fall att intet avtalats och dels för visst fall, då avtalsfriheten beskäres.

Genom att sålunda skilda metoder använts vid utformningen av ifrågasvarande, nära sammanhängande regler har de blivit mindre lättillgängliga och ägnade att föranleda missförstånd. Läsaren måste sålunda fråga sig huruvida överenskommelser rörande uppsägning i fall som avses i 4 § andra stycket skall äga verkan mot hyresgästen. En enhetlig metod bör begagnas. Utgångspunkten bör därvid, såsom i 4 § andra stycket, vara att överenskommelser i ämne varom lagen saknar regler gäller utan att detta uttryckligen utsäges i lagen. Bestämmelserna bör begränsas att avse dels de fall då intet överenskommit och avtalet alltså måste utfyllas och dels de fall då trots vad som överenskommit en för hyresgästen mera gynnsam ordning skall gälla. Enhetlighet uppnås, om 3 § och 4 § första stycket omarbetas i enlighet härmed. I det följande anges hur paragraferna efter en sådan omarbeting kan lyda.

Vad härfter angår den närmare utformningen av 3 § må framhållas, att i paragrafen talas om hyrestid, avtalad hyrestid och tid under vilken hyresförhållandet varar. Departementschefens uttalanden lämnar ej klart besked om innebörden i de olika uttrycken. Med den tid hyresförhållandet varar är tydligen att förstå hela den tid hyresgästen disponerat lägenheten, vare sig fråga är om endast den ursprungliga upplåtelseiden eller sådan tid och tid, under vilken avtalet förlängts, eller ock en sammanhängande tid, bestående av tidsperioder för upplåtelser, som i princip är självständiga i förhållande till varandra. Såväl ordet hyrestid som uttrycket avtalad hyrestid torde åsyfta den löpande hyresperioden. Det senare uttrycket synes därför böra utgå. Tvekan kan råda om vad som åsyftas skola gälla, när ett avtal förlängts och förlängningsperioden avser annan tidrymd än den som den tidigare perioden gällde. Även i detta fall torde den löpande perioden, dvs. förlängningsperioden, böra anses såsom hyrestid.

Uttrycket avtalad hyrestid återfinnes även i andra paragrafer och även i dessa torde uttrycket böra utbytas mot ordet hyrestid.

I enlighet med vad som numera vanligen sker torde i stället för uttrycket fjorton dagar böra användas beteckningen två veckor.

I 4 § första stycket torde förutsättningarna för tyst förlängning böra anges vara, att hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyres tidens utgång utan att hyresvärden anmanat honom att flytta.

Inledningen av andra stycket synes böra omformuleras på sådant sätt att läsaren förstår att stycket gäller samtliga fall, då hyrestiden ej är bestämd, och ej blott den grupp av dessa för vilka uppsägningstid ej avtalats. Första punkten avser väl blott denna senare grupp, men andra punkten gäller avtal hörande till den andra gruppen, alltså avtal på obestämd tid med uppsägningsklausul. Sistnämnda punkt, som i förslaget bl. a. genom ordet »dock»

utformats som ett undantag från regeln i första punkten, bör erhålla en lydelse, varigenom blir klart att bestämmelsen i andra punkten är sidordnad med den i första punkten.

Med beaktande av vad nu anförts och efter vissa ytterligare jämkningar av redaktionell natur kan förevarande paragrafer ges följande lydelse:

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.

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

4 §. 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, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta, förlängt på obestämd tid.

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. 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.

5 §.

Enligt remissprotokollet föreslår departementschefen, att hyresvärd eller hyresgäst, när den maximala hyrestiden gått ut, får säga upp avtalet att upphöra på den fardag, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Uppenbarligen är emellertid ej avsikten att hinder skall möta mot att uppsägningen sker redan före maximitidens utgång. En annan sak är, att genom uppsägning dessförinnan hyresförhållandet ej kan bringas till upphörande förrän på närmaste fardag därefter. I detta hänseende avsluter förslaget till gällande rätt.

Innebörden av regeln i tredje stycket första punkten skulle komma till tydligare uttryck, om den inleddes med orden: Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, äger vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid etc. Vidtages denna omformulering, bör i nästa punkt ordet »dock» inskjutas efter »hyresvärden».

6 §.

Om vad lagrådet tidigare föreslagit beträffande 3 § vinner bifall, skall hänvisningen till 3 § avse dess andra stycke.

7 §.

Den nu gällande regeln, att om fardag infaller på söndag eller annan allmän helgdag, tillträde eller avträde skall ske först påföljande söckendag, har genom bestämmelsen i paragrafens första stycke utsträckts till att gälla alla situationer, då hyrestiden går ut på en söndag eller annan allmän helgdag. Denna utvidgning av tillämpningsområdet är väl motiverad för de flesta fall, men bestämmelsen passar uppenbarligen icke, då fråga är om sedvanlig uthyrning av hotellrum och liknande hyresförhållanden. Detsamma gäller stadgandena i andra stycket av paragrafen.

Eftersom de föreslagna bestämmelserna på sätt berörts vid 1 § är tvingande, fordras ett särskilt stadgande för att undantaga de här avsedda fallen. Samma resultat torde emellertid i stort sett kunna nås genom att bestämmelserna göres dispositiva. Med hänsyn till svårigheten att draga upp gränsen för de fall, som icke bör omfattas av bestämmelserna, synes den senare utvägen vara att föredraga. Lagrådet föreslår därför, att till förevarande paragraf fogas ett tredje stycke av innehåll, att bestämmelserna i första och andra styckena ej skall gälla, om annat avtalats.

9 och 15 §§.

I 9 § första stycket och 15 § gällande hyreslag finns bestämmelser om lägenhetens skick på tillträdesdagen samt under hyrestiden. Bestämmelserna har icke upptagits bland dem, som enligt 19 § är tvingande, och frågor rörande lägenhetens skick kan följaktligen — med den begränsning, som följer av andra stadganden — regleras genom avtal.

I det remitterade förslaget har de angivna bestämmelserna med ett enligt ordalagen oförändrat innehåll intagits i 9 § och 15 § första stycket. Då förslaget emellertid är uppbyggt efter den principen, att lagens bestämmelser skall vara tvingande för hyresvärden, om ej annat stadgas, och sådant stadgande saknas, blir följden, att den avtalsfrihet som sålunda föreligger enligt gällande rätt, kommer att upphöra. Att detta icke varit avsikten framgår bl. a. av bestämmelsen i 11 § tredje stycket, vars tillämpning förutsätter, att överenskommelse skall kunna träffas om lägenhetens skick. I 9 § och 15 § första stycket bör därför intagas det förbehållet, att bestämmelserna gäller endast om ej annat avtalats.

De nu gällande bestämmelserna anses i allmänhet icke medföra längre gående skyldighet för hyresvärden att under hyrestiden reparera lägenheten än att denna icke får genom försummat underhåll försämrasså, att den icke längre befinner sig i den klass som förutsattes vid avtalets ingående. Under remissbehandlingen av förslaget framfördes önskemål om sådan utformning av bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt, att hyresgästens anspråk på reparationer i lägenheten skulle tillgodoses bättre än för närvarande. Även om de föreslagna normerna för hyressättningen kan antagas för framtiden medföra en förbättring av fastighetsunderhållet, har departementschefen funnit sig böra tillmötesgå önskemålet. I enlighet härmed har i andra stycket av 15 § intagits ett stadgande av innebörd, att hyresvärd i fråga om lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, är skyldig att i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Eftersätter hyresvärden denna skyldighet, har hyresgästen enligt 16 § samma rätt till i första hand självhjälp och nedsättning i hyran som tillkommer honom, när hinder eller men uppstår i nyttjanderätten. Bestämmelsen i 15 § andra stycket är av tvingande natur, medan påföljden enligt 16 § kan i viss utsträckning modifieras genom avtal.

Den föreslagna regeln har sitt berättigande närmast i en situation, då bostadsbrist föreligger. Råder däremot jämvikt på bostadsmarknaden eller finns ett överskott på bostäder, kan dess värde sättas i fråga. Bortsett härifrån synes det vara i hög grad diskutabelt, huruvida stadgandet bör få en så generell giltighet som förslaget avser. Väl kan det ha sitt berättigande vid uthyrning av bostadslägenheter i vanliga hyreshus, men man frågar sig av vad anledning det skall vara otillåtet att hyra ut en villa eller liknande med skyldighet för hyresgästen att själv svara för underhållet. Logiskt sett framträder det också som egendomligt, att parterna skall kunna träffa överenskommelse i fråga om omfattningen av och ansvaret för de större reparationer, på vilka paragrafens första stycke är tillämpligt, medan de mindre underhållsarbeten, som avses i andra stycket, skall vara undantagna från deras disposition.

I övrigt medför stadgandet uppenbarligen besvärliga gränsdragningar i skilda hänseenden. Vad som menas med sedvanliga reparationer är sålunda — fastän viss ledning erhålles genom att det angives, att tapetsering och målning hör dit — icke helt klart. Likaså torde svårigheter uppkomma, då det gäller att draga gränsen mellan sådana i och för sig tillåtna hyresavtal, enligt vilka vederlaget skall helt eller delvis erläggas i form av underhållsarbete på fastigheten, och avtal, som lägger lägenhetsunderhållet på hyresgästen och alltså enligt den föreslagna regeln är otillåtna. Risk torde föreligga för att i sådana fall avtalets formella utformning och icke dess materiella innebörd lätt kan komma att fälla avgörandet.

Enligt lagrådets mening talar sålunda åtskilligt för att jämkningar och förtydliganden är påkallade i fråga om berörda bestämmelse. Som bestämmelsen tillkommit under departementsbehandlingen, har remissinstanserna icke haft tillfälle att taga ställning till den och belysa dess verkningar. Ej heller har under departementsbehandlingen, såvitt remissen utvisar, uppmärksamhet ägnats åt de komplikationer, vilka bestämmelsen enligt vad lagrådet antytt kan väntas medföra. På den utredning som föreligger anser lagrådet sig icke kunna framlägga något utformat förslag till reglering av spörsmålet utan får inskränka sig till att hänvisa till de synpunkter, som förut redovisats.

En tvingande bestämmelse i 15 § andra stycket bör föranleda, att det förut föreslagna förbehållet för giltigheten av bestämmelsen i paragrafens första stycke skall gälla icke blott då ej annat avtalats utan även då icke annat följer av andra stycket.

20 §.

Paragrafens andra stycke innehåller väsentligen regler om ett på visst sätt begränsat undantag från den enligt första stycket medgivna avtalsfriheten. För att detta samband mellan de båda styckena skall framträda tydligare och undantagsreglerna förenklas bör andra stycket jämkas i redaktionellt hänseende och sammanföras med första stycket. Andra punkten i andra stycket bör utgå; den innehåller blott en erinran om förslagets i 68 § första stycket uttalade ståndpunkt att avtal, som till hyresgästens fördel avviker från en eljest tvingande lagregel, är gällande. Vidare kan anmärkas, att med den terminologi som valts orden »under hyrestiden» i andra stycket, mot vad som åsyftats, kommer att avse varje hyresperiod. Orden kan såsom obehövliga utgå. Lagrådet föreslår, att första och andra styckena får bilda ett nytt första stycke av följande lydelse:

Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista söckendagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista söckendagen 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 söckendagen före månadens början, även om avtal träffats en tidigare förfallodag.

Bifall till detta förslag föranleder jämkning av 44 §.

21 §.

Rätten för hyresgäst att vid tvist nedsätta belopp hos överexekutor utsträckes genom förslaget att gälla även fall när hyra, som skall utgå i pengar, icke är till beloppet bestämd i avtalet, utan detta endast ger anvisning om hur hyran skall beräknas. Tanken torde vara att utsträckningen skall gälla

endast när tvisten hänför sig till förutsättningarna för beräkningen eller sättet för denna. För att denna begränsning av tillämpningsområdet liksom förhållandet att nedsättningsrätten gäller endast tvistigt belopp skall komma till klarare uttryck kan andra punkten i första stycket ges den lydelsen att vad nu — dvs. i första punkten — sagts skall äga motsvarande tillämpning, när tvist råder om storleken av hyra som skall utgå i pengar utan att vara till beloppet bestämd i avtalet.

Om tredje stycket inleds med uttrycket »Har hyresgästen sålunda nedsatt belopp hos överexekutor», blir otvetydigt, att — såsom uppenbarligen avses — regeln om inskränkningen i hyresvärdens rätt att få hyresrätten förklarad förverkad gäller endast vid nedsättning i enlighet med bestämmelserna tidigare i denna paragraf.

22 §.

Enligt 22 § nuvarande hyreslag gäller, att om hyresvärden inom stadgad tid anhängiggjort talan mot hyresgästen om utfående av nedsatt belopp, detta ej får lyftas, förrän hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut. I den häremot svarande bestämmelsen i det remitterade förslaget har — utan att därmed torde avses någon ändring i sak — tidpunkten, före vilken nedsatt belopp ej får lyftas, angivits på det sättet att hyresvärdens talan blivit avgjord. Detta uttryck ger ej klart vid handen, att beloppet ej får lyftas, förrän rättens avgörande vunnit laga kraft. För att undanröja denna tveksamhet föreslår lagrådet, att ordet slutligen inskjutes före ordet avgjord eller också att stadgandet gives lydelsen, att nedsatt belopp ej får lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit avgjord genom dom eller beslut, som vunnit laga kraft.

24 §.

Ordalagen i första stycket torde böra jämkas så att — liksom fallet är i gällande lag och de båda utredningsförslagen — det klart framgår, att regeln i sista punkten har avseende endast på brandskada, som vållats av hyresgästens husfolk och andra för vilka han svarar.

Innebörden av regeln i femte stycket torde komma till bättre uttryck genom lydelsen, att därest i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis nyttjas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträcker utöver vad som föreskrives i första—fjärde styckena, det är gällande.

26 §.

Såsom lagrådet utvecklat vid 3 och 4 §§ synes med ordet hyrestid åsyftas varje hyresperiod för sig. Förbudet i förevarande paragrafs andra stycke för hyresvärden att under sista månaden av »hyrestiden» utföra förbättringsarbeten av mindre brådskande natur torde avses skola gälla endast

sista månaden av den sammanlagda tid hyresförhållandet varar. Ordet »hyrestiden» torde därför böra utbytas mot uttrycket »hyresförhållandets bestånd».

30 §.

Avsikten torde vara, att bestämmelserna i 2 kap. 32 § skall äga motsvarande tillämpning vid hyra endast om de omständigheter varom fråga är inträffar före tillträdet. För att detta skall komma till klart uttryck föreslår lagrådet, att inledningsorden i förevarande paragraf får lyda »Bestämmelserna i 2 kap. 32 § om verkan av att före tillträdesdagen fastighet» samt att i fortsättningen sammanbindningsordet »att» får utgå på tre ställen.

32 §.

Mot departementschefens uppfattning att överträdelse av överlåtelseförbudet föreligger redan i och med överlåtelsen är intet att erinra. Överlåtelseförbudet bör leda till att avtal om överlåtelser regelmässigt sker under villkor om hyresvärdens godkännande. Ett sådant avtal innebär självfallet ej någon otillåten överlåtelse. Ett förfarande att först överlåta villkorslöst i förhoppning att hyresvärden skall godtaga överlåtelsen eller åtminstone ej begära rättelse men med tanke att i motsatt fall rygga överlåtelseavtalet kan väntas bli begagnat endast i undantagsfall. Om överlåtelse utan samtycke eller tillstånd skett och hyresvärden, trots att samtycke begärts, underlåter att reagera, blir i första hand att bedöma huruvida hans passivitet kan tolkas som ett godkännande. Är så ej fallet, föreligger väl rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet, men något hyresförhållande mellan hyresvärden och den till vilken hyresrätten överlåtits uppkommer ej. Vårdens underlåtenhet att begära rättelse kan med andra ord ej medföra, att den som efter överlåtelse sitter i lägenheten blir hyresgäst. Överlåtaren — och endast denne — är fortfarande hyresgäst. Vad nu sagts gäller dock som förut nämnts endast under förutsättning att ej underlåtenheten att begära rättelse är att tolka som ett samtycke.

34—36 §§.

När de i förevarande paragrafer angivna situationerna föreligger, är det ej blott en rätt utan även en skyldighet för hyresnämnden att lämna det tillstånd varom det är fråga. Detta bör framgå av lagtexten.

Överlåtelserätten enligt 34 § andra stycket torde även när fråga är om överlåtelse till dödsbodelägare böra föreligga endast om denne varaktigt sammanbodde med den döde. För att ordalagen klart skall utvisa detta kan ordet »sådan» lämpligen inskjutas före uttrycket dödsbodelägare.

Enligt 35 § äger hyresgäst under viss förutsättning överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet. Ordet byte torde enligt allmänt språkbruk inne-

fatta ett förfarande, varigenom en person överlåter något till en annan och av denne erhåller vederlag, som till väsentlig del utgöres av annat än pengar. I förevarande paragraf torde ordet byte emellertid avse icke blott det fall att hyresgästen överlåter hyresrätten till en lägenhet till en annan person och av denne erhåller hyres- eller bostadsrätt till en annan lägenhet utan även den situationen att hyresgästen överlåter sin hyresrätt till en lägenhet till en person medan han av en tredje person erhåller hyres- eller bostadsrätt till en annan lägenhet. Hinder synes ej möta att i förevarande sammanhang använda ordet byte på detta något oegentliga sätt, åtminstone ej i de fall då de sammankopplade transaktionerna innefattar, att vad envar avstår och erhåller utgöres av hyres- eller bostadsrätt. Omfattar förfarandet många led, kan lätt nog inträffa, att i något av leden ingår ett villaköp eller att vederlaget i något led utgöres icke av hyres- eller bostadsrätt utan av kontanter eller att kedjan ej är sluten, dvs. på den ena ytterkanten står någon som utan vederlag avstår från hyresrätt medan på den andra kanten står någon som utan vederlag erhåller hyresrätt. Även om i förfarandet i dess helhet ingår led, som ej kan betecknas som byte, torde byte i lagens mening böra anses föreligga i fråga om den som avstår från hyres- eller bostadsrätt och samtidigt erhåller en motsvarande rätt. Hur saken ordnas i led, i vilka vederbörande ej ingår som kontrahent, torde alltså böra vara ovidkommande.

En överlåtelse av hyresrätt kan ske antingen genom byte eller som en fristående åtgärd. Samtycker hyresvärden till överlåtelsen, kan anledning saknas att närmare klarlägga huruvida fråga är om ett byte eller en fristående överlåtelse. Med hänsyn till första stycket sista punkten i förevarande paragraf är emellertid denna fråga av betydelse i fortsättningen; är fråga om en fristående överlåtelse, äger den nye hyresgästen vida större möjligheter att omedelbart utnyttja lägenheten som bytesobjekt än om han åtkommit den genom byte. Avgörande för hur han erhållit lägenheten torde böra vara vad som faktiskt förekommit. Har det varit ett bytesförfarande, bör hyresgästen anses ha åtkommit lägenheten genom byte, även om hyresvärden utan att närmare undersöka arten av överlåtelsen samtyckt till densamma. Byte kan alltså föreligga, även om det ej varit fråga om tvångsförfarande grundat på myndighets tillstånd.

Förslaget upptager såsom en förutsättning för att byte skall få äga rum, att hyresgästen genom bytet erhåller annan bostadslägenhet eller bostadsrättslägenhet. Under bostadsrätt kan upplåtas såväl lägenhet, avsedd till bostad, som annan lägenhet. Av motiven framgår emellertid, att bytesrätten icke skall gälla, när hyresgästens syfte är att erhålla en lägenhet av sistnämnda slag. Denna begränsning bör komma till uttryck även i lagtexten, förslagsvis genom att syftet med bytet anges vara, att hyresgästen skall erhålla bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet. Visserligen kommer därigenom bytesrätten enligt ordalagen att avse även så-

dan lägenhet, som endast till oväsentlig del användes såsom bostad och således icke är att hänföra till bostadslägenhet i förslagets mening, men eftersom en förutsättning för bytet skall vara att hyresgästen därigenom erhåller annan bostad, torde denna omformulering sakna praktisk betydelse.

38 §.

Reglerna i förevarande paragraf har avseende endast på överlåtelse, som är bindande i förhållande till hyresvärden. Såsom framhållits vid 32 § är efter en överlåtelse, vartill hyresvärden varken uttryckligen eller på annat sätt lämnat sitt samtycke och vartill ej heller hyresnämnden givit sitt tillstånd, fortfarande den överlåtande hyresgästen ensam att anse som hyresgäst. Någon ändring sker ej häri, även om hyresvärden underlåter att begära rättelse. Också om så lång tid har gått från det att hyresvärden fick vetskap om överlåtelsen att hyresvärden ej längre kan få till stånd vräkning, gäller vad nu sagts. Överlåtaren svarar alltså fortfarande för hyran, och någon betalningsskyldighet i fråga om hyran i förhållande till hyresvärden har ej den till vilken överlåtelsen skett.

Vad angår stadgandets utformning torde förutsättningen för hyresgästens befrielse böra angivas vara att hyresgästen med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd överlåter hyresrätten. Befrielsen skall avse de skyldigheter hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, och för att detta skall tydligare framgå torde en jämkning böra göras. Eftersom en hyresgäst vid sin död automatiskt efterträdes av sitt dödsbo som hyresgäst, är det i andra punkten upptagna stadgandet om hyresgästs dödsbo obehövt. Stadgandet bör utgå.

40 §.

Vad lagrådet först anmärkt vid 34—36 §§ gäller även förevarande paragraf.

42 §.

I första stycket under 6 behandlas förverkande av hyresrätten dels på den grund att lägenheten vanvårdats och dels till följd av att hyresgästen åsidosatt skyldighet enligt 25 §. Gällande rätt uppställer i sistnämnda men däremot ej i förstnämnda fall såsom särskild förutsättning för förverkande, att trots tillsägelse rättelse icke skett. Så som det remitterade förslaget utformats har denna förutsättning — utan att så torde vara avsett — utsträckts till att gälla även vanvårdsfallet. Gällande ordning torde böra bibehållas. Detta synes enklast kunna uppnås därest — i likhet med vad som skett i 32 § gällande lag — ordet »om», i stället för att upptagas i första styckets inledande rad, upprepas för varje med siffra betecknat fall och, såvitt gäller grupperna under punkt 6, för vardera gruppen.

En omredigering i enlighet med vad sålunda förordats öppnar vidare möj-

lighet till sådan omformulering av stadgandet under 1 att det blir något lättillgängligare än enligt lydelsen i det remitterade förslaget. Stadgandet synes då kunna ges följande lydelse, därvid i anslutning till vad som anförts vid 3 och 4 §§ ordet hyrestiden bör utbytas mot uttrycket hyresförhållandet:

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två söckendagar 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 söckendagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

44 §.

Såväl enligt gällande lag som enligt kommitté- och sakkunnigförslagen skall nedsättning hos överexekutor medföra avsedd verkan endast om den sker senast tolfte söckendagen från uppsägningen. Det remitterade förslaget däremot innehåller efter orden, att ingen tidsfrist gäller beträffande nedsättning. Avsikten lär dock vara att samma frist skall gälla för nedsättning som för betalning. Lagrådet förordar därför, att i uttrycket »om hyran betalas senast tolfte söckendagen från uppsägningen» ordet betalas flyttas och får sin plats efter ordet uppsägningen.

Den i paragrafen förekommande hänvisningen till 20 § tredje eller fjärde stycket bör, om lagrådets förslag vid 20 § vinner bifall, avse andra eller tredje stycket.

45 §.

Förslaget utgår från att den som hyr en lägenhet också förvärvar ett besittningsskydd i fråga om denna. Skyddet har beträffande bostadslägenhet utformats som en rätt till förlängning av hyresavtalet. Detta innebär såsom inledningsvis i korthet berörts, att något nytt hyresavtal icke skall anses ha kommit till stånd, då hyresförhållandet fortsätter efter avtalstidens utgång; till grund för hyresförhållandet ligger fortfarande det tidigare avtalet, vilket i princip fortsätter att gälla såväl avtalsrättsligt som sakrättsligt.

Denna uppbyggnad av besittningsskyddet står i god överensstämmelse med det betraktelsesätt som kan anläggas i fråga om det säkerligen vanligaste fallet av fortsatt hyresförhållande, nämligen då detta utan förändringar löper vidare efter avtalstidens utgång på grund av en i avtalet ingående förlängningsklausul. I sådant fall kan avtalet anses ha redan från början innefattat förlängningen. Enligt förslaget skall emellertid väsentliga förändringar kunna äga rum i hyresförhållandet utan att nytt avtal kommer till stånd. Har lägenhet hyrts av flera gemensamt, kan sålunda enligt 47 § hyresrätten vid förlängning tilläggas en av hyresgästerna. Det är t. o. m.

möjligt att hyresgästs make, oaktat han ej har del i den ursprungliga hyresrätten, blir berättigad att få hyresavtalet förlängt och att själv inträda som hyresgäst utan att nytt avtal anses komma till stånd. Även i övrigt är det möjligt att låta avtalet få nytt innehåll. Sålunda kan enligt 48 § hyresbelloppet väsentligt ändras; hyresgästen är vid förlängning skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar, såvida icke dennes krav är oskäligt. Vidare skall villkor som hyresvärden i andra hänseenden uppställer gälla, om de icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga. Efter förlängning kan hyresavtalet således gälla mellan andra parter än tidigare och materiellt ha väsentligt annat innehåll, men likväl skall det ursprungliga avtalet anses fortfarande vara i kraft.

Genom denna utformning skiljer sig förslaget från vad som för närvarande gäller. Vid tillämpning av besittningsskyddslagen anses nämligen ett nytt avtal komma till stånd vid varje förlängning av hyresförhållandet. Detta gäller således även för det fall, att ingen förändring i övrigt sker i det ursprungliga avtalet. En reglering av förevarande spörsmål på sätt det föreliggande förslaget anger innebär, att överenskommelser om ändring i hyresvillkoren kommer att bli gällande mot tredje man i den mån de håller sig inom de gränser för avtalsfriheten, som förslaget uppdrar. Hyresrätten bibehåller den plats i förmånsrättsordningen, som tillkom rätten enligt det ursprungliga avtalet. Med hänsyn framför allt till att optionsrätten vid hyresförhållanden kan sägas vila på social grund synes dock den föreslagna regleringen i och för sig kunna godtagas. Lagrådet vill emellertid understryka, att såsom departementschefen anmärkt anledning finns att återkomma till frågan om ändringsavtals rättsliga verkan i samband med att förslag lägges fram om att infoga de hyresrättsliga bestämmelserna i förslaget till ny jordabalk ävensom vid översynen av arrendelagstiftningen.

Som förut nämnts utgår det remitterade förslaget från att hyresgästen i och med hyresavtalet förvärvar ett besittningsskydd. I vissa fall göres emellertid undantag från denna regel, och omständigheter kan även förekomma som medför att ett förvärvat skydd går förlorat. Bestämmelser, som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet såvitt angår bostadslägenheter, meddelas i 45 och 46 §§. Bestämmelserna har uppdelats så, att i 45 § intagits sådana som generellt begränsar tillämpningsområdet för besittningsskyddet, medan i 46 § angivits de grunder, som leder till att besittningsskyddet i det enskilda fallet brytes. Skiljelinjen har därvid varit den, att inskränkning utformats som ett generellt undantag, när regeln innebär en klar och lättolkad gräns mellan besittningsskyddsområdet och det område, där fri uppsägningsrätt skall råda, samt läget dessutom är sådant att det ter sig befogat att hyresvärden kan få till stånd ett snabbt avgörande av besittningsskyddsfrågan. Kräver inskränkning däremot en avvägning i det enskilda fallet mellan parternas intressen, har den utformats som en besittningsskyddsbrytande grund.

Undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde göres i 45 § för dels hyresförhållande, som upphör innan det varat mer än nio månader i följd, dels lägenhet, som utgör del av upplåtarens bostad, och dels — under vissa förutsättningar — hyresförhållande, beträffande vilket upplåtaren förbehållit sig att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet. Bland undantagen har icke upptagits det fall, att hyresrätten är förverkad. Det ligger emellertid i sakens natur, att ett giltigt hyresavtal utgör en förutsättning för att förlängning över huvud taget skall kunna komma i fråga. En tyst sådan förutsättning kan därför antagas ligga bakom bestämmelserna i 45 §, och förverkande utgör således i själva verket ytterligare ett undantag från bestämmelsernas tillämpningsområde. Emellertid innehåller också 46 § ett undantag för det fall, att hyresrätten är förverkad. Skillnaden mellan förverkandefallet i 45 § och det fall, som avses i 46 §, bör ligga däri, att bestämmelsen i 46 § avser en situation, då hyresrätten väl är förverkad men hyresvärden icke under åberopande därav säger upp avtalet att upphöra utan nöjer sig med att åberopa förverkandet som hinder mot förlängning av avtalet. Om hyresvärden däremot på grund av förverkandet säger upp avtalet att upphöra, bör bestämmelserna om besittningsskydd icke vara tillämpliga på hyresförhållandet.

Denna innebörd av bestämmelserna i 45 och 46 §§ bör komma till direkt uttryck i lagtexten. I 45 § bör sålunda som ett nytt undantag upptagas det fall, att hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad. Med hänsyn till att jämlikt 47 § under vissa omständigheter hyresgästs make har rätt till förlängning av hyresavtal även när detta är förverkat, måste bestämmelsens giltighet dock begränsas till sådana fall, då ej annat följer av nämnda paragraf. I likhet med vad som gäller enligt 46 § bör med förverkande likställas förhållande som avses i 28 §.

Det i punkt 3 i 45 § angivna undantaget utgör i själva verket ett undantag från den allmänna regeln i förslagets 68 §, att förbehåll som strider mot hyreskapitlets bestämmelser är utan verkan mot hyresgästen, om annat ej föreskrivits. Det är således till sin natur ej att jämställa med de övriga undantagen och bör därför ej samordnas med dessa utan upptagas som en regel för sig, lämpligen i paragrafens andra stycke. Med anledning av det uppställda kravet på särskild form för viljeförklaringen vill lagrådet framhålla, att ett sådant formkrav är föga förenligt med den rådande tendensen att icke låta överenskommelsers giltighet vara beroende av att de träffats i viss form. Med hänsyn till att viljeförklaringen kan komma till stånd lång tid efter det att hyresavtalet ingåtts synes det vidare från språklig synpunkt vara oegentligt att beteckna den som ett förbehåll.

Biträdes vad lagrådet förordat i det föregående, bör förverkandefallet intagas i paragrafens första stycke under punkt 3, som därvid torde erhålla följande lydelse:

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad

eller att förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

Vidare bör paragrafens andra stycke förslagsvis utformas sålunda:

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

46 §.

I enlighet med vad som anförts under föregående paragraf skall förverkandefallen i punkt 1 avse endast sådana, då hyresvärden väl åberopar att hyresrätten är förverkad men likväl icke gör gällande förverkandepåföljd utan låter hyrestiden enligt det löpande avtalet gå till ända. Motsvarande gäller, då rätt till uppsägning föreligger enligt 28 §. Vad sålunda åsyftas kommer till klarare uttryck, om bestämmelsen i punkt 1 erhåller den lydelsen, att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav.

Innebörden av det i punkt 7 använda uttrycket allmän verksamhet är ej fullt klar, och motiven ger icke närmare ledning för tolkning av uttrycket. Vad som åsyftas torde vara statlig och kommunal verksamhet, och stadgandet tar således sikte på sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvang. För att undvika tolkningssvårigheter torde stadgandet böra omformuleras i enlighet härmed. Vidare ger ordalagen i fortsättningen av punkten ej tydligt vid handen, att villkoret att det skall vara nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare har avseende endast på anställning av annat slag än de särskilt uppräknade. Denna otydlighet kan avhjälpas genom att mellan orden »annan anställning» och »av sådan art» inskjutes »såframt den är».

Den särskilda förmån som tillerkännes hyresgästen i andra stycket av paragrafen gäller, om optionsbrytande grund föreligger enligt punkt 8 och hyresförhållandet varat mer än tre år. Bestämmelsens placering efter uppräknningen av de förhållanden som bryter optionsrätten kan ge anledning till den tolkningen, att hyresgästen under angivna omständigheter skulle ha rätt till förlängning av hyresavtalet, även om hinder föreligger på grund av stadgandena i de särskilda punkterna. Detta är uppenbarligen ej meningen; oaktat hyresförhållandet varat mer än tre år, skall sistnämnda stadganden kunna tillämpas på detta. Innebörden av bestämmelsen i andra stycket kommer att framgå tydligare, om den inarbetas i punkt 8.

Om hindret mot förlängning av hyresavtalet hänför sig till endast en del av lägenheten, bör såsom departementschefen framhållit hyresgästen äga

rätt att behålla återstoden av denna. Meningen torde vara, att sådan rätt över huvud taget föreligger för hyresgästen, så snart hyresvärdens intresse av att förfoga över lägenheten tillgodoses, om hyresgästen avträder blott en del av denna och lägenheten lämpligen kan delas upp. Vad sålunda åsyftats torde framgå bättre, om sista stycket av paragrafen erhåller den lydelsen att hyresgästen utan hinder av vad tidigare i paragrafen sagts äger, om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och hyresavtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, rätt till sådan förlängning.

47 §.

Förevarande stadgande bygger på uppfattningen att, om flera gemensamt förhyrt en lägenhet och i avtalet är innesluten en på lag eller bestämmelse i avtalet grundad rätt till förlängning, uppsägning från en av hyresgästerna medför, att någon förlängning ej kommer till stånd. Det kan ifrågasättas, huruvida detta är väl förenligt med betraktelsesättet att, när ett avtal förlänges på grund av klausul i avtalet eller på grund av lag, det är samma avtal som består. Rätten att erhålla förlängning är ju då en rätt som tillkommer hyresgästerna gemensamt och man kan fråga, varför en åtgärd av en av dem skall ha den verkan, att hans medhyresgäster förlorar sin rätt i angivna hänseende. Det synes dock försvarligt, att vid en reform, då utan omprövning åtskilliga äldre stadganden upptages, underlåta att behandla spörsmålet i hela dess vidd och, såsom torde vara förslagets mening, anknyta till den uppfattning på vilken gällande rätt torde vila.

Om 45 § utformas enligt vad lagrådet förordat, kommer den att innehålla ett stadgande, som i princip utesluter tillämpning av bestämmelserna om optionsrätt, när hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller att förhållande som avses i 28 § föreligger; i dylikt fall finns alltså ej längre någon optionsrätt. Såsom optionsbrytande omständighet kommer enligt lagrådets förslag till 46 § första stycket 1 förverkande och förhållande som avses i 28 § i fråga endast så länge hyresvärden ej bringar avtalet att upphöra på grund av någon av nämnda omständigheter. Överensstämmelse bör — om man bortser från den särställning som skall tillkomma äkta make — råda mellan 45 och 46 §§ samt förevarande paragraf. De omständigheter som betager medhyresgästen rätten till förlängning bör därför vara, att hyresrätten är förverkad eller att hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav. Detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten.

Tillkommer hyresrätten äkta makar gemensamt och har en av dem förlorat rätten till förlängning, skall enligt förslaget den andre ha den särskilt gynnsamma ställningen att han skall ha rätt till förlängning, även när hyresrätten är förverkad, blott icke förverkandet beror på dröjsmål med betalningen av hyra. För att få överensstämmelse med den av lagrådet för-

ordade regeln i 46 § bör denna rätt tillkomma maken, när en förverkande-situation väl föreligger men hyresvärden likväl ej bringar avtalet att upphöra på grund därav. Härutöver skall enligt förslaget maken ha förlängningsrätt också när förverkandet föranlett hyresvärden att göra vad på honom ankommer för att bringa avtalet att upphöra. Sistnämnda situation utgör ett undantag från grundsatsen i 45 § att vid avtals upphörande på grund av förverkande någon optionsrätt ej vidare kan föreligga. Reglerna om den särställning som tillkommer make som medhyresgäst bör ges sådan utformning att det nyss angivna sambandet med 45 och 46 §§ kommer till uttryck.

Är hyresgästerna flera än två och hänför sig hindret mot förlängning till endast en av dem, kan diskuteras huruvida förlängningsrätten blott skall kunna tillkomma samtliga de övriga gemensamt eller huruvida en eller flera av de övriga skall kunna erhålla förlängning. Varken lagtexten eller vad departementschefen uttalar ger någon anvisning om förslagets innebörd i detta hänseende. Denna lär emellertid vara det senare av de angivna alternativen.

Det skydd som andra stycket avser att bereda make, som ej har del i hyresrätt som tillkommer andre maken, torde för att bli effektivt böra gälla också när denne träffar överenskommelse med hyresvärden om hyresrättens upphörande. Detta bör framgå av lagtexten. I anslutning härtill må framhållas, att reglerna om makeskydd synes leda till att en hyresvärd, som har kontrakt med en person ensam, måste för att få full trygghet rikta sitt handlande ej endast mot denne utan i vissa fall även mot annan och att han därför nödgas undersöka sin hyresgästs civilstånd och vissa personliga förhållanden i övrigt. Att detta stundom kan innebära obehag för parterna är tydligt men denna olägenhet torde med den valda konstruktionen knappast kunna undvikas.

Förlängningsrätt skall tillkomma make icke endast när hyresavtalet står inför sitt upphörande i vanlig ordning utan även när hyresrätten är förverkad och hyresvärden på grund därav uppsagt avtalet. I sist åsyftade fall är fråga om ett undantag från den förut angivna principen i 45 §. Att så är fallet bör framgå av lagtexten.

Under hänvisning till vad nu anförts förordar lagrådet — som tillika anser att i lagtexten bör göras vissa jämkningar av redaktionell natur — att ifrågavarande paragraf gives följande lydelse:

47 §. Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och äger 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, utom för det fall att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst.

Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett, att hyresgästerna ej gemensamt äger 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; och skall vad nu sagts gälla också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller eljest vidtager åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom som hyresgäst; och skall vad nu sagts gälla också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

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

48 §.

På orter där balans på bostadsmarknaden föreligger skall enligt förslaget avtalsfrihet i princip råda i fråga om hyressättningen. Marknadsförhållandena blir därigenom bestämmande för hyresnivån. En inskränkning görs i avtalsfriheten, nämligen vid tvångsvis genomförd förlängning av hyresavtal, men även i sådant fall skall hyran bestämmas att utgå enligt den marknadsmässigt framkomna hyresnivån. När åter fråga är om orter där balans på bostadsmarknaden ej föreligger, anses den hyresnivå som skulle uppnås till följd av marknadsläget icke vara godtagbar utan en lägre hyresnivå skall eftersträvas. För att uppnå detta skall dock ej allmän hyreskontroll ske utan hyresvärd och hyresgäst skall äga påkalla prövning av hyran vid upplåtelsen eller inom viss tid därefter, dvs. av vad som kallas förstagångshyra. Även vid förlängning tvångsvis skall prövning av hyran kunna ske.

Vad så gäller frågan om hyresnivån på bostorterna är att beakta, att en marknadsmässig sådan kan uppkomma. Så sker om oftare än undantagsvis överenskommelser träffas om hyror över den avsedda hyresnivån och kontrahenterna låter den träffade överenskommelsen bestå. Enligt förslaget skall även på bostorterna hyran fastställas efter jämförelse med en hyresnivå. Eftersom en på nyss angivet sätt uppkommen marknadsmässig hyresnivå ej anses godtagbar, måste jämförelsen ske, ej med den verkliga hyresnivån utan med en konstruerad sådan. Grunden för denna konstruerade hyresnivå erhålles enligt förslaget genom att vid dess fastställande man bortser från vissa lägenheter, nämligen sådana vars hyra ej är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Hyresnivån för lägenheter inom nyproduk-

tionen — där de allmännyttiga företagen och de av dem tillämpade, godtagbara hyresprinciperna avses skola bli dominerande — skall alltså utgöra rättesnöret.

Av förslaget framgår ej fullt klart på vilket sätt hyresnivån för nyproduktion skall öva sitt inflytande, när det gäller att fastställa den konstruerade nivå, som skall läggas till grund för det enskilda avgörandet. Innebörden i förslaget lär emellertid vara, att i det material som lägges till grund för bestämmandet av den konstruerade hyresnivån ej får ingå vare sig lägenheter med hyror som ligger över hyrorna för nyproducerade lägenheter eller lägenheter med hyror som ligger under sistnämnda hyror, nämligen om de ej ligger så mycket under dessa som de med hänsyn till fastighetens ålder eller mindre goda beskaffenhet i jämförelse med nybyggda fastigheters skick borde göra. Det ligger i sakens natur att en regel med sådan innebörd lämnar utrymme för i hög grad skiftande tillämpning och är ägnad att leda till rättsosäkerhet. Det må emellertid anmärkas, att varje regel, som syftar till att ange en tänkt och ej en verklig nivå, måste präglas av osäkerhet.

Enligt förslaget skall fordrad hyra anses som oskälig, om den väsentligt överstiger den tillämpliga hyresnivån. Denna regel är välmotiverad redan från rättssäkerhetssynpunkt. Fastställandet av tillämplig nivå är förbundet med så stor osäkerhet att det ej kan anses betryggande om ett överskridande, hur litet det än är, av den antagna nivån skulle medföra att hyran betecknades som oskälig. Då det ligger nära till hands att anse varje annan hyra än den som är oskälig såsom skälig, torde av reglerna i paragrafen närmast följa, att när vid förlängning en hyresvärd fordrar en oskälig hyra, hyran skall bestämmas till belopp närmast under den lägsta hyra som kan betecknas som oskälig, även om den ligger något över den tillämpliga nivån. Åsyftas att reglerna skall ha den innebörden att hyran icke får bestämmas till belopp över den tillämpliga nivån, torde det böra klarläggas i lagtexten.

Reglerna om fastställande av hyra och andra villkor torde vara avsedda att äga tillämpning endast när förlängningen sker tvångsvis på den grund att oenighet råder om förlängningen som sådan eller om hyresvillkoren. Överenskommelse varigenom hyresavtalet förlänges skall, även om hyresvillkoren är för hyresgästen mindre gynnsamma än lagens regler, gälla i sin helhet och således även beträffande villkoren. Med hänsyn till regeln i förslagets 68 §, som stadgar att överenskommelser som strider mot lagen är utan verkan mot hyresgästen, torde en särskild regel om avtalsfrihet i förevarande hänseenden vara erforderlig. Den synes kunna upptagas som ett tredje stycke i förevarande paragraf och innehålla, att om vid förlängning av hyresavtal överenskommelse träffas om hyran och andra villkor, överenskommelsen utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena är gällande. Upptages ett sådant stadgande, bör såsom en följd därav regeln i första stycket om undantag från den däri stadgade hyres- och upp-

sägningstiden inskränkas att avse det fall att annan tid än den lagstadgade av särskild anledning anses lämpligare.

I fråga om första stycket må vidare anföras, att fjärde punkten — gällande andra villkor än hyran — synes lämpligen kunna utformas såsom syftande på varje särskilt villkor för sig.

Då regeln om hyresnormen på bristorterna har sin naturliga placering i samband med bestämmelserna om förstagångshyra, synes den lämpligen kunna placeras i 55 §. Andra stycket i förevarande paragraf bör då endast upptaga en hänvisning till regeln i 55 §. Hänvisningen synes kunna givas det innehållet, att i ort för vilken förordnande enligt 54 § givits 55 § andra stycket skall gälla i stället för första stycket vid bedömandet huruvida fordrad hyra är att anse som oskälig.

49 §.

Den situation som föreligger när hyresnämndens medverkan kan bli aktuell synes lämpligare kunna beskrivas såsom avseende det fall att tvist föreligger om förlängning av hyresavtalet eller villkoren därför. Första och andra styckena torde böra sammanföras till ett nytt första stycke. Detta kan, med obetydlig redaktionell jämkning, ges förslagsvis följande lydelse:

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller villkoren därför, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter delfåendet av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

50 §.

Att hyresgästens rätt att kvarbo på oförändrade villkor är en interimistisk rätt i avvidan på avgörandet torde böra framgå av lagtexten. Denna interimistiska rätt torde böra bestå till dess frågan om förlängning och villkoren därför slutligen avgjorts.

51 §.

Om lagrådets förslag till lydelse av 49 § vinner bifall bör första stycket i 51 § utgå såsom obehövligt.

Utformningen av bestämmelsen i paragrafens andra stycke står mindre väl i överensstämmelse med förslagets grundtanke, att det efter förlängning är det ursprungliga avtalet, som löper vidare. Bestämmelsen torde därför lämpligen böra givas innehållet att en i enlighet med lagen vidtagen förlängning av hyresavtalet med eller utan ändring i de tidigare villkoren anses innebära, att den ursprungliga upplåtelsen fortfarande består.

52 §.

Uppskov med avflyttning bör uppenbarligen ej kunna upptagas som en fråga för sig utan endast i samband med beslut varigenom förlängning vägras. Detta torde böra komma till uttryck i lagtexten.

Beträffande andra punkten i första stycket förordar lagrådet — i syfte att nå överensstämmelse med lagrådets förslag i fråga om 46 och 47 §§ och att markera att punkten innefattar ett undantag från första punkten — att den ges följande lydelse:

Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

53 §.

Såsom förut framhållits utgår förslaget från att en förlängning i enlighet med förslagets regler innebär, att det ursprungliga avtalet består. En följd av detta betraktelsesätt är att, om vid förlängningen annat icke bestämmes genom avtal eller dom, hyran även efter förlängningen skall erläggas på tider som angives i det ursprungliga avtalet. Har vid förlängningen hyran bestämts till högre belopp än som tidigare gällde, äger vad nu sagts tillämpning också på det överskjutande beloppet. På sätt föreslagits måste emellertid i fall då hyran fastställs i efterhand gälla, att en underlåtenhet att på angivna förfallodagar erlägga överskjutande belopp för förfluten tid icke medför hyresrättens förverkande utan att sådan påföljd inträder först sedan hyresgästen åtnjutit viss frist för att fullgöra hyresbetalningen i denna del. Fristen synes, i anslutning till vad som torde vara avsett enligt förslaget, böra bestämmas till en månad efter det att den högre hyran fastställs. Någon ändring i fråga om hyresgästens skyldighet att betala ränta å ogulden hyra bör däremot ej vidtagas utan torde sådan böra utgå från förfallogdagarna enligt avtalet även till den del hyran är högre än den tidigare. Med den angivna konstruktionen att det även efter förlängningen är det ursprungliga avtalet som består torde emellertid något särskilt stadgande härom ej vara erforderligt. På grund av det anförda föreslår lagrådet, att förevarande lagrum ges följande lydelse:

53 §. Skall vid förlängning av hyresavtal hyra utgå med högre belopp än som tidigare gällde, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av överskjutande belopp för förfluten tid, om betalningen sker inom en månad från den dag då den högre hyran fastställdes. Vad nu sagts gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

55 §.

Om i enlighet med vad som förordats vid 48 § regeln om grunderna för bestämmande av hyra i bristort överflyttas till förevarande paragraf, bör den upptagas i andra stycket. Viss redaktionell jämkning bör därjämte ske. Detta stycke synes då kunna givas följande lydelse:

Vid prövning enligt första stycket skall hyra, som är oskäligen, nedsättas till skäligt belopp. Hyran är att anse som oskäligen, om den väsentligt överstiger hyran för andra med hänsyn till bruksvärdet likvärdiga lägenheter än sådana vars hyra icke är rimlig i betraktande av det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Nedsättes första gångshyra, skall den lägre hyran gälla från och med månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades.

56 §.

Av samma skäl som anförts vid 45 § föreslår lagrådet, att undantaget i punkt 2 flyttas till andra stycket i förevarande paragraf samt att som ett nytt undantag i samma punkt upptages det fall, att hyresförhållande upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller att förhållande som avses i 28 § föreligger.

Biträdes lagrådets förslag, bör andra stycket lämpligen erhålla lydelsen att, om hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor, som strider mot 57—60 §§, och överenskommelsen, när den träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, godkänts av hyresnämnden, överenskommelsen är gällande.

57 §.

I såväl hyreslagskommitténs som de sakkunnigas förslag upptogs den regeln, att hyresvärden skulle »i den omfattning som prövas skälig» utgiva ersättning till hyresgästen för hans skada. Av motiven framgår, att med detta uttryck avsågs att bereda möjlighet till jämkning av den ersättning, vartill hyresgästen i och för sig var berättigad. Någon mer ingående undersökning av de omständigheter som skulle kunna medföra en sådan jämkning redovisas emellertid inte i motiven; kommittén framhöll som måttstock, att skadeståndet borde kunna jämkas till vad som prövas skäligt med hänsyn tagen främst till de motstående intressenas inbördes tyngd, och de sakkunniga uttalade endast helt allmänt, att en möjlighet att begränsa hyresvärdens ersättningsskyldighet icke kunde helt undvaras.

I det till lagrådet remitterade förslaget uttalar departementschefen, att han i likhet med hyreslagskommittén och de sakkunniga anser att man inte kan undvara möjlighet att jämkas den ersättning, vartill hyresgästen i och för sig anses berättigad. I lagtexten har emellertid, utan att någon närmare motivering därför lämnas, ersättningsregeln utformats så, att hyresvärden

skall »i skäligh omfattning» ersätta hyresgästen för dennes förlust. Med detta uttryckssätt kan emellertid ej med erforderlig tydlighet anses framgå, att avsikten är att göra avsteg från den inom skadeståndsrätten i allmänhet gällande grundsatsen att när skadeståndsskyldighet föreligger skadan skall ersättas till sitt fulla värde.

Enligt lagrådets mening har den föreliggande frågan icke erhållit den belysning som varit önskvärd. Goda skäl kan anföras för att på detta rättsområde liksom eljest vanligen är fallet skall gälla regeln om fullt skadestånd; att överlämna frågan om skadeståndet till en allmän skälighetsbedömning kan vara vanskligt. Vidhålles emellertid tanken att jämkningsmöjlighet skall föreligga, bör ståndpunkten klart framgå av lagtexten och i denna angivas under vilka omständigheter jämkning skall kunna ske. Lagrådet hemställer, att förslaget förtydligas på denna punkt.

Vid sidan av den allmänna bestämmelsen att ersättning skall utgå i skäligh omfattning har i tredje stycket i förslaget särskilt reglerats frågan om ersättning för sådana ändringar i lägenheten som hyresgästen låtit verkställa. Regeln härom innebär, att förlust för hyresgästen som äger 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. I anslutning till denna bestämmelse uttalar departementschefen, att ersättning bör utgå när hyresvärden samtyckt till åtgärderna eller dessa kan antagas ha skett med hyresvärdens goda minne, samt tillägger, att detsamma är förhållandet om hyresvärden inte samtyckt till ändringarna men hyresgästen vid hyresavtalets ingående haft befogad anledning räkna med att han skulle ha rätt att utföra sådana ändringar. Av stadgandet i belysning av dessa motivuttalanden framgår ej klart, om innebörden är att ersättning i vissa fall skall kunna utgå oaktat hyresvärden icke samtyckt till ändringarna, eller om avsikten endast är att utsäga att ett giltigt samtycke kan anses föreligga även om det icke lämnats uttryckligen.

Enligt lagrådets mening bör den grundsatsen upprätthållas, att hyresvärdens samtycke till ändringarna alltid skall föreligga för att rätt till ersättning skall vara för handen. Hyresvärden bör icke — även om hans ersättningsskyldighet såsom fallet är enligt förslaget begränsas till belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet — vara skyldig att betala för ändringar som utan hans samtycke vidtagits i lägenheten. Och detta bör gälla, även om hyresgästen till äventyrs vid hyresavtalets ingående förutsatt att han skulle få utföra ändringarna men förutsättningen varit felaktig. Lagrådet föreslår därför, att lagregeln gives den lydelsen att ersättning för ändring av lägenheten skall utgå endast om hyresvärden samtyckt till ändringen. En sådan formulering utesluter självfallet icke, att enligt vanliga avtalsrättsliga tolkningsregler ett giltigt samtycke före-

ligger ej endast när det lämnats uttryckligen utan även då ett sådant får anses framgå av omständigheterna.

Enligt lagrådets mening bör sista stycket i paragrafen inarbetas i första stycket och i följd härav inledningen till första stycket få följande lydelse:

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 skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han etc.

I likhet med vad som föreslagits i fråga om 47 § hemställer lagrådet, att bestämmelsen i punkt 1 i förevarande paragraf förtydligas. Detta kan lämpligen ske genom att bestämmelsen utformas på samma sätt som lagrådet föreslagit beträffande punkt 1 i 46 § första stycket.

För vinnande av ökad tydlighet föreslår lagrådet slutligen, att bestämmelsen i andra stycket infogas i första stycket 3, vilken punkt i följd härav och med iakttagande av viss redaktionell jämkning kan givas följande lydelse:

3. 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 åtnöjas eller ock 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.

58 §.

I tredje punkten ges en regel om rätt för hyresgästen till ersättning enligt 57 §, om hyresvärden underlåter att inom en tid av tre veckor — vilken efter vad det förefaller skall räknas från det hyresgästen lämnat meddelande enligt första punkten — tillställa hyresgästen sådant meddelande som sägs i andra punkten. Med hänsyn till att underlåtenheten medför denna viktiga rättsverkan torde det vara nödvändigt, att fristen för hyresvärden räknas från den dag, då han mottog hyresgästens meddelande, och att detta meddelande delges hyresvärden efter vad som föreskrivs i 49 § andra stycket i det remitterade förslaget.

Avfattningen av tredje punkten utmärker icke, att den rätt till ersättning som uppkommer för hyresgästen vilar på självständig grund, nämligen hyresvärdens underlåtenhet att lämna meddelande enligt andra punkten. För att detta skall framgå bör hänvisningen till 57 § gälla blott vad den innehåller om ersättningsgill skada. Detta kan ske genom att det anges, att hyresgästen har rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens rätt till ersättning skall lida undantag, om hyresrätten är förverkad. Undantagsregeln bör enligt lagrådets mening utvidgas till att

omfatta också det i bl. a. 57 § första stycket 1 med förverkande likställda fallet att hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § samt erhålla samma lydelse som lagrådet föreslagit beträffande 57 § första stycket 1.

Lagrådet föreslår på grund av det anförda, att paragrafen, med iakttagande också av mindre redaktionella jämkningar, erhåller följande lydelse:

58 §. Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från delfåendet lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §, om ej hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att hyresvärden likväl bringar avtalet att upphöra på grund därav.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

59 §.

Genom bestämmelsen i förevarande paragraf har hyresgästen tillerkänts rätt att under vissa omständigheter mot hyresvärdens vilja behålla lägenheten under viss tid. Denna regel synes icke stå i överensstämmelse med den grundtanke som uppbär det indirekta besittningsskyddet eller att det skall ligga i hyresvärdens hand att bestämma om hyresförhållandets upphörande men att han vid utövande av denna sin rätt löper risk att ersätta hyresgästen dennes förlust i anledning av hyresförhållandets upphörande. Genom denna rätt att sitta kvar betages nämligen hyresvärden möjligheten att vid hyrestidens utgång fritt disponera över lägenheten utan att därmed följer någon inskränkning i hans principiella skyldighet att, om uppsägningen bedömes som obefogad, ersätta hyresgästen dennes förlust med anledning av att hyresförhållandet upphör vid anståndstidens slut.

Att förena denna möjlighet för hyresgästen att sitta kvar i lägenheten efter avtalstidens slut med principen att det ursprungliga avtalet vid denna tidpunkt upphör att gälla innebär vissa svårigheter. Bäst förenligt med sistnämnda princip synes vara att kräva, att beslut i anståndsfråga alltid skall givas före avtalstidens slut och att sålunda, om anstånd med avflyttningen icke föreligger vid denna tidpunkt, hyresvärden äger omedelbart komma i besittning av lägenheten. Att öppna möjlighet att även efter avtalstidens slut lämna anstånd med avflyttning skulle innebära ökade svårigheter för hyresvärden att beräkna, vid vilken tidpunkt han kan få dispositionsrätt till lägenheten, och förutsätter en särskild lagregel om rätt för hyresgästen att i avbidan på beslut i anståndsfrågan sitta kvar i lägenheten. Den förra lösningen eller att beslut rörande anstånd måste givas före avtalstidens slut

innebär emellertid å sin sida, att hyresgästens rätt till anstånd blir beroende av den ovidkommande omständigheten huruvida hyresnämnden före nämnda tidpunkt hinner fatta sitt beslut. Den utesluter vidare, att beslutet skall kunna överklagas, ehuru så i och för sig varit väl befogat med hänsyn till den stora betydelsen av ett anstånd, som enligt förslaget kan avse ett helt år.

Lagrådet finner, att vid nu angivna förhållanden tillräckliga skäl knappast kan anses föreligga att öppna möjlighet för hyresgästen att i strid mot hyresvärdens vilja kvarsitta i lägenheten efter avtalstidens slut och att hyresgästen kan anses tillräckligt tillgodosedd genom sin rätt till skadestånd för sin förlust med anledning av att hyresförhållandet bringas att upphöra. Om möjlighet till anstånd bibehålles i förslaget, bör emellertid detta utformas så att det klart framgår, att beslut i anståndsfrågan måste meddelas före hyrestidens slut. Vidare bör såsom hinder mot anstånd upptagas, icke att hyresrätten är förverkad utan att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav. Viss ändring av redaktionell natur torde därjämte böra vidtagas. Förslagsvis kunde paragrafen i nedan angivna delar erhålla följande lydelse:

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, äger hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medgiva denne sådant uppskov under skäligen tid, dock högst ett år.

Uppskov enligt första stycket får ej meddelas, om hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden bringar avtalet att upphöra på grund därav eller om hyresvärden eller annan därigenom etc.

60 §.

Det är uppenbarligen ett allmänt önskemål att en ersättningsberättigad erhåller sin gottgörelse så snart som möjligt eller i vart fall att hans rätt säkerställs på ett tidigt stadium. Mot detta måste emellertid vägas intresset hos den mot vilken ersättningskravet riktas att icke innan ersättningsskyldigheten blivit slutgiltigt fastslagen behöva utgiva belopp med risk att sedermera icke kunna återfå detsamma. Lagstiftningen innehåller regler om avvägningen mellan de intressen som här står emot varandra. Här må erinras om bestämmelserna rörande kvarstad och skingringsförbud samt reglerna i utsökningsslagen och rättegångsbalken angående verkställighet av dom som ej vunnit laga kraft. Bestämmelserna om deldom ger därjämte möjlighet att få till stånd ett snabbt avgörande, då målet innefattar flera käromål som kan särskiljas eller tvist ej råder om allt som omstämts. Självfallet kan diskuteras huruvida genom dessa och andra allmänt gällande regler den ersättningsberättigades intresse av snabb betalning i tillräcklig mån tillgo-

doses. Om behov av ändringar föreligger, bör sådana göras och då givas generell räckvidd. Försiktighet synes däremot böra iakttagas, när fråga är om att för en viss grupp ersättningskrävande ge särskilda regler. Splittering av ett enhetligt regelsystem bör medges endast om starka skäl därför kan åberopas, exempelvis den ekonomiskt svaga ställning de ersättningsberättigade i regel har eller den särskilda karaktär som präglar ersättningen. Varken de sakkunniga eller departementschefen kan anses ha anfört skäl av antydd tyngd till stöd för reglerna i förevarande paragraf om en särställning för lokalhyresgästs ersättningsrätt. Denna är i själva verket intet annat än en helt vanlig gottgörelse för det att den ene avtalskontrahenten inte fullgör sin i avtalet inneslutna förpliktelse. Många andra slag av ersättningskrav är minst lika behjärtansvärda; som exempel kan nämnas arbetstagares anspråk på ersättning för obehörigt avskedande.

Upptages likväl ett stadgande med det föreslagna syftet i lagen, synes vissa jämkningar i det remitterade förslaget erforderliga. Om, såsom avsikten torde vara, regeln skall gälla även ersättning som anges i 58 §, bör detta tydligare framgå av lagtexten. Förutsättningen att hyresvärden på grund av medgivande eller till följd av laga kraft ägande dom är skyldig att utgiva ersättning torde böra upptagas redan i första stycket. Medgivandet skall avse skyldigheten att utge ersättning i och för sig men behöver ej omfatta de belopp varom är fråga i målet. Sådana ordalag bör väljas att detta framgår tydligare än vad som är fallet i det remitterade förslaget. Stadgandet om att förskott ej skall utgå, om det blir obetydligt, och regeln för att förhindra upprepade förskottsyrkanden i samma mål — behovet och nyttan av dem synes för övrigt diskutabla — kan sammanföras i ett andra stycke med något ändrad utformning. Det remitterade förslaget bör uppenbarligen kompletteras med regler avseende domförhet, handlägningsform och fullföljdsrätt. Hyresgäst, som uppburit förskott överstigande den slutliga ersättningen, bör vara skyldig återbetala överskottet jämte ränta därå från den dag han erhöll beloppet. Däremot bör ej, såsom skett i förslaget, föreskrivas skyldighet för domstolen att i själva ersättningsmålet ålägga hyresgästen återbetalningsskyldighet och därmed att i detta, kanske i högsta instans, utreda exempelvis huruvida ålagt förskott verkligen erlagts eller att erlagt belopp utgör förskott eller likvid för annat eller när betalning skett. Återgångskravet skall uppenbarligen anses såsom en särskild, från ersättningsanspråket skild fråga; hyresvärden får i vanlig ordning göra gällande sitt krav genom stämning. Med hänsyn till vad nu anförts skulle paragrafen — som till sitt innehåll är processuell och vars rätta plats därför får anses vara i avsnittet om förfarandet i hyrestvister — kunna ges följande lydelse:

60 §. I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § äger rätten på yrkande av hyresgästen, såframt hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, för-

plikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som slutligen kan komma att bestämmas.

Första stycket äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, må nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott må meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna erhålla tillfälle att yttra sig. Mot beslut, som meddelats under rättegången, skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut må talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligen bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent årlig ränta från dagen för beloppets mottagande.

61 §.

Nu gällande bestämmelser om preskription av fordringsanspråk på grund av hyresavtal är till sin natur dispositiva, låt vara att vissa inskränkningar i avtalsfriheten torde finnas i anledning av de allmänna grundsatser, på vilka preskriptionsinstitutet vilar. Eftersom det remitterade förslaget är uppbyggt på principen, att alla regler är indispositiva såvitt angår hyresgästens rätt, är preskriptionsbestämmelserna i förevarande paragraf bindande i den mån de är till hyresgästens förmån såvida ej annat föreskrivits. Avtalsfriheten har kommit till uttryck genom stadgandet, att förlusten av talerätten är beroende av att annat ej överenskommits. Hur långt möjligheten att göra undantag från den givna preskriptionsregeln sträcker sig, framgår emellertid icke klart av ordalagen och ej heller motiven ger närmare ledning för att bedöma detta.

Stadgandet om avtalsfrihet synes närmast innebära, att överenskommelse endast kan avse, att talerätten är bevarad, trots att två år förflutit från det lägenheten avträdde, och att den således därefter finns kvar tills den bortfaller på grund av reglerna om tioårig preskription. En så snäv tolkning torde emellertid icke vara avsedd. Meningen synes i stället vara, att det skall stå hyresvärden och hyresgästen fritt att avtala även om en preskriptionstid, som ligger mellan två och tio år. Ordalagen medger en sådan tolkning.

Däremot kan av stadgandet icke anses följa, att överenskommelse får träffas om en preskriptionstid, som understiger två år. Frågan huruvida en överenskommelse av sådant innehåll är giltig får i stället bedömas med tillämpning av bestämmelserna i förslagets 68 §. Av dessa torde följa, att överenskommelsen icke blir gällande i fråga om hyresgästens fordringsanspråk men väl såvitt angår hyresvärdens. En annan sak är huruvida på sätt inledningsvis antytts allmänna grundsatser kan tänkas utgöra hinder mot en förkortning av preskriptionstiden.

62 §.

Om särskild anledning föreligger att hyresgästen kommer att undandraga sig att flytta, kan hyresvärden enligt allmänna regler föra talan om åläggande för honom att flytta, ehuru tiden härför ännu ej inträtt. Genom förevarande stadgande avses möjligheten att föra talan om flyttning innan dagen därför är inne skola utsträckas att gälla alla fall, när hyresgästen väcker talan om förlängning. I anledning härav kan anmärkas, att den omständigheten att hyresgästen påyrkar förlängning av hyresavtalet ej i och för sig utgör skäl för att antaga, att han vid ogynnsam utgång ej skall flytta. Härtill kommer, att avgörande av hyresvärdens talan ej kan träffas, förrän förlängningsfrågan är avgjord, och att om hyresgästen skulle sitta kvar efter den dag då enligt rättskraftigt avgörande hyresrätten upphört, åläggande för honom att flytta lärer kunna utverkas på kort tid. Behovet av utvidgningen synes därför i hög grad tveksamt.

Om en utvidgning likväl genomföres, torde den i vart fall böra inskränkas till att gälla sådana situationer då hyresgästens talan om förlängning och hyresvärdens yrkande om vräkning kan sammanföras och handläggas i en rättegång. Med sådan begränsning saknas anledning ingå på bedömande hur ifrågavarande spörsmål bör behandlas, när förlängningsfrågan hänskjutits till hyresnämnd men ännu ej anhängiggjorts vid vederbörlig underrätt. Utvidgningen bör å andra sidan gälla icke blott, såsom ordalagen i förslaget synes ge vid handen, när frågan om förlängning väckts av hyresgästen vid underrätten utan även när hyresvärden klandrar hyresnämnds beslut, varigenom hyresgästens yrkande om förlängning bifallits. En bestämmelse med angivet innehåll skulle kunna ges den utformningen att, därest fråga om förlängning av hyresavtal är beroende på prövning av rätten, denna äger att, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

63 §.

Vid bifall till vad lagrådet föreslagit vid 58 § bör i andra punkten av förevarande paragraf hänvisningen till 58 § utgå.

65 §.

Förevarande paragraf stadgar återbetalningsskyldighet för den som under i paragrafen angivna omständigheter mottagit särskilt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt. Bestämmelsen riktar sig däremot icke — såsom fallet är med motsvarande stadganden i hyresregleringslagen — redan mot uppställande av villkor om otillåtet vederlag. Den konstruktion som sålunda valts synes mindre lämplig; det är villkoret om särskilt vederlag som bör göras ogiltigt och som en följd härav skall återbetalningsskyldighet åligga den som på grund av villkoret uppburit vederlaget. Lagrådet

förordar, att lagrummet utformas i enlighet härmed och att i samband därmed viss redaktionell omarbetning äger rum; förslagsvis kan paragrafens första punkt givas följande lydelse:

Har någon utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att för upplåtelse av bostadslägenhet i ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet uppställa villkor om särskilt vederlag, gäller det ej och är han skyldig att återbära vad han må ha mottagit.

67 §.

Föreskrifterna i förevarande paragraf innebär, att kontrahenternas frihet att avtala om att framtida tvister skall hänskjutas till skiljemän inskränkes i förhållande till vad som nu gäller. Någon närmare motivering för inskränkningarna har ej lämnats i remissprotokollet. Väl kan de föreslagna inskränkningarna vara förståeliga såvitt gäller bostadslägenheter, men när man kommer till lokaler är ofta båda kontrahenterna jämställda; begränsningarna i avtalsfriheten går därför längre än vad syftet kräver. Svårighet föreligger emellertid, åtminstone utan närmare utredning, att finna en godtagbar skiljelinje. I lagstiftningsfrågans nuvarande läge torde därför reglerna få godtagas. Någon anledning att för sådana framtida tvister som kan hänskjutas till skiljemän göra hyresnämnd ensam behörig torde emellertid ej föreligga. Dessutom måste som anmärkningsvärt framhållas, att hyresnämnd skall kunna i samma typ av ärenden fungera både som i vanlig ordning beslutande myndighet och som skiljenämnd. I detta sammanhang må vidare anmärkas, att lagens regler gäller endast avtal om framtida tvister; rörande redan uppkomna tvister råder avtalsfrihet.

I förtydligande syfte torde det ämnesområde beträffande vilket avtalsfrihet ej gäller böra anges avse hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra och fastställande av hyresvillkor ävensom ersättning enligt 57 eller 58 §.

68 §.

Första stycket i denna paragraf bör utgå, om lagrådets tidigare förslag att en motsvarande bestämmelse intages i 1 § vinner bifall.

Med anledning av den i andra stycket föreslagna bestämmelsen om avtalsfrihet i vissa fall vill lagrådet framhålla, att en oorganiserad arbetstagare ej är direkt bunden av kollektivavtal, som gäller på hans arbetsplats. Om kollektivavtalet innehåller överenskommelse, som till hyresgästens nackdel avviker från de i förevarande stycke särskilt angivna bestämmelserna, är således dessa bestämmelser och icke kollektivavtalet tillämpliga beträffande arbetstagarens hyresförhållanden. Samtidigt torde en oorganiserad arbetstagare i många fall vara tillförsäkrad i kollektivavtalet stadgade förmåner. Dessa kan emellertid i ett eller annat hänseende ha fått en för arbets-

tagarsidan särskilt fördelaktig utformning just med hänsyn till för samma sida mindre gynnsamma bestämmelser med avseende å hyresförhållanden. Den oorganiserade kan alltså njuta fördel av kollektivavtalets gynnsamma bestämmelser utan att vara bunden av de i avtalet stadgade inskränkningarna i hyresgästs rätt enligt hyreslagen. Det må anmärkas, att 12 § semesterlagen och 4 a § allmänna arbetstidslagen för motsvarande fall innehåller stadganden som motverkar ett sådant resultat.

Förfarandet i hyrestvister

Inledningsvis har lagrådet givit uttryck åt sin allmänna uppfattning i frågan hur förfarandet i hyrestvister bör vara anordnat. Lagrådet har från flera synpunkter funnit önskvärt, att alla hyrestvister behandlas och avgöres av de allmänna domstolarna enligt vanliga processuella regler. Endast under förutsättning att måltillströmningen i samband med den nya lagstiftningens ikraftträdande kunde bedömas bli så stor att situationen icke kunde bemästras av domstolarna har lagrådet ansett som en provisorisk anordning kunna godtagas, att hyresnämnderna vid sidan om sin medlande verksamhet även anförtros att avgöra vissa grupper av hyrestvister. Att på sätt föreslagits anknyta en särskild nämnd som prövande organ till den ordinarie domstolsorganisationen medför emellertid åtskilliga processrättsliga problem, som icke kan lämnas åt sidan.

Av förslaget framgår icke klart vilken ställning hyresnämnden skall ha vid utövande av sin beslutande funktion och i lagtexten sägs intet närmare om naturen av det avgörande nämnden träffar. Tveksamt kan vara huruvida avgörandet innebär, att saken är i processuell mening avgjord. Lagtexten saknar nämligen uttrycklig bestämmelse att oklandrat avgörande skall ha verkan som laga kraft ägande dom. Klart är emellertid, att om avgörandet lämnas oklandrat därmed vad som prövats är i sak avgjort. Avser klandertalan endast viss del av hyresnämndens avgörande, lär av lagtexten att döma avgörandet i övrigt kvarstå orubbat. En annan sak är, att en klandertalan som direkt vänder sig mot endast viss del av hyresnämndens avgörande på grund av sakligt sammanhang med andra delar kan medföra, att också dessa kommer under domstolens bedömande. Vidare torde av den framlagda lagtexten följa, att part, som lämnat nämndens avgörande oklandrat, icke kan hos domstolen föra talan i vidare mån än inom de gränser som uppdragits av den andra partens klandertalan.

Motiven ger emellertid en delvis annan bild av nämnden och innebörden av dess avgörande. Av departementschefens uttalanden framgår nämligen, att avsikten är att klandertalan skall ha den effekten att hyresnämndens avgörande icke är bindande i något hänseende. Även de delar av avgörandet, med vilka parterna är nöjda och mot vilka klandertalan ej riktar sig, skulle förfalla. Om så skall vara fallet, måste rättens prövning komma att omfatta målet i hela dess vidd. Detta förutsätter, att om ena parten väcker

klandertalan i visst hänseende, hans motpart skulle få bringa en helt annan del av målet under rättens bedömande, och part som klandrar kan sålunda till följd av sin egen talan löpa risk att förlora vad han vunnit hos nämnden. En sådan ordning står icke i överensstämmelse med vanliga processrättsliga principer. Området för domstolens prövningsrätt blir enligt gällande rätt bestämd genom den väckta talan. För genomförande av den ordning som enligt departementschefens uttalanden åsyftas erfordras regler, som anger den antydda verkan av väckt klandertalan, och bestämmelser om den icke-klandrandes ställning i processen, särskilt huru hans hos nämnden förda, av klandret icke omfattade talan skall bli anhängig i domstolen. Vid en ingående prövning av berörda spörsmål kan även andra regler visa sig erforderliga.

En bedömning av förslagets processuella innebörd försvåras av att det icke för närvarande föreligger något i lagtext utformat förslag rörande hyresnämndernas organisation och formerna för deras verksamhet. Vilken innebörd nämndens avgörande bör ha synes emellertid mera vara en teoretisk än en praktisk fråga. I vilket fall som helst måste karaktären av nämndens avgörande och dettas infogande i rättssystemet klarläggas. Att föreslå utformade regler i nu antydda hänseenden torde emellertid ej ankomma på lagrådet. Med den ovisshet som på väsentliga punkter råder om förslagets innebörd kan självfallet lagrådets granskning av de särskilda bestämmelserna om förfarandet ej heller bli mer ingående.

En från nu angivna problem i viss mån fristående fråga är, huru de hyrestvister som skall i första hand avgöras av nämnden skall avgränsas från andra hyrestvister; inledningsvis har lagrådet antytt att här vissa svårigheter uppstår. Enligt förslaget skall bl.a. tvister om rätt till förlängning av hyresavtal ankomma på nämnden. Det måste emellertid beaktas, att hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten kan vara beroende ej endast av om någon optionsbrytande grund föreligger utan även av andra omständigheter, såsom om något giltigt hyresavtal över huvud föreligger och om hyresavtalet är sådant att det enligt reglerna i förslagets 45 § är förenat med optionsrätt; gränsdragningen mellan bostadslägenhet och annan lägenhet kommer härvid bl. a. i fråga. Att nämnden skulle avgöra sist angivna frågor synes knappast vara förslagets innebörd utan dessa avses skola avgöras av domstol i vanlig processuell ordning. Denna förslagets ståndpunkt innebär, att nämndens avgörande endast tar sikte på frågan om optionsrätt i och för sig och ej på andra omständigheter som är betingelser för rätten att sitta kvar i lägenheten; följden blir att ett bifall till optionsyrkandet, även om beslutet lämnas oklandrat, icke innebär ett slutgiltigt avgörande att hyresgästen under alla omständigheter har rätt att bo kvar i lägenheten. Denna begränsning av prövningens räckvidd medför å andra sidan, att en av hyresvärden i vanlig ordning väckt talan om avhysning före hyrestidens utgång på grund av förverkande kan prövas oberoende av förlängningsfrågan.

Däremot kan en talan om avhysning därför att hyrestiden gått till ända ej avgöras, innan det i den särskilda ordningen blivit slutligen avgjort huruvida rätt till förlängning föreligger, med mindre hyresavtalet befinnes vara sådant att någon rätt till förlängning över huvud ej är förenad med det-samma. Att genom uppdelningen av frågorna på nämnd och domstol åtskilliga olägenheter uppstår är tydligt men sådana lärers med den angivna konstruktionen icke kunna undvikas.

69 §.

Lagrådet förordar, att stadgandet uppdelas i två punkter, av vilka den första motsvarar huvudsatsen och den andra får lyda: Konungen äger dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

70 §.

När tidigare i kapitlet talas om hyresnämndens befattning med olika hyresfrågor används i allmänhet ordalag, som utsäger att det ankommer på nämnden att pröva frågan. Så är dock knappast fallet beträffande tvistefrågor, som omnämnes i 49 och 55 §§. Med hänsyn härtill bör de frågor som avses i första punkten av förevarande paragraf lämpligen anges såsom frågor enligt 49 eller 55 § ävensom övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden.

Av lagrummet i den föreslagna avfattningen, jämfört med 10 kap. 17 § första stycket 1 rättegångsbalken — vari stadgas hinder för allmän domstol att upptaga tvist som skall upptagas av annan myndighet än domstol eller av särskild domstol — följer, att hyresnämnd är framför domstol behörig att pröva de nu åsyftade frågorna.

Fråga om exempelvis förlängning kan regleras i kollektivavtal. Förevarande stadgande föreskriver, att tvist i fråga om förlängning skall upptagas av hyresnämnden. Enligt 1 § lagen om arbetsdomstol skall tvist om kollektivavtal gå till arbetsdomstolen. Sistnämnda lag innehåller emellertid i 29 § den bestämmelsen att vad i rättegångsbalken stadgas i princip skall tillämpas beträffande arbetsdomstolen, varav torde följa att den i 10 kap. 17 § första stycket 1 upptagna principen att ett speciellt forum äger företräde framför ett allmänt får motsvarande giltighet på förhållandet mellan hyresnämnd och arbetsdomstolen. Härigenom får anses med tillräcklig tydlighet framgå, att de tvister varom nu är fråga skall upptagas av hyresnämnden och ej av arbetsdomstolen.

Såsom framgår av 68 § andra stycket i förslaget kan kollektivavtalet utom materiella regler också innehålla stadgande att tvist i anledning därav ej skall prövas av hyresnämnd. I sådant fall ankommer på arbetsdomstolen att upptaga tvisten. Detta följer direkt av 1 § arbetsdomstolslagen.

Hyresnämndens uppgift att träffa avgöranden har begränsats till frågor,

som ej löses genom förlikning. Begränsningen kan anses självklar och bestämelsen torde därjämte vara något missvisande, eftersom ej alla frågor kan göras till föremål för förlikning. Den bör därför utgå.

72 §.

Paragrafen torde böra omredigeras så, att spörsmål om behörighet i de fall att fråga är om tvist som icke hör till hyresnämndens prövning och de fall som avser klander av hyresnämnds avgörande regleras var för sig.

Mål av förstnämnda typ skall gå till underrätten i residensstaden eller annan allmän underrätt som Kungl. Maj:t förordnar. Emellertid ingår bland dessa mål tvister som rör kollektivavtal och som enligt 1 § lagen om arbetsdomstol skall upptagas av denna domstol. Regeln i förevarande paragraf bör alltså icke avse mål som rör kollektivavtal.

När fråga är om klandertalan, torde vara lämpligt att direkt angiva att den skall upptagas, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och eljest av domstolen i residensstaden eller därmed jämställd domstol.

Förevarande paragraf kan givas följande lydelse:

72 §. Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller angår kollektivavtal, skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och eljest av domstol som nyss nämnts.

73 §.

Bestämmelserna i förevarande paragraf innebär åtskilliga avsteg från de fullföljdsregler som eljest generellt gäller enligt rättegångsbalken. Nämnda regler innefattar ett sammanhängande system, som ej utan vanskligheter kan rubbas. För avsteg från de generella reglerna bör därför föreligga starka skäl.

Vid bedömandet av förslaget att ej tillåta fullföljd i hyresvillkorsfrågor från underrätt till hovrätt är att beakta, att underrätten är den första instans, i vilken bevisning i alla former får förebringas. Materialet för avgörandet kan därför antagas ofta nog ha blivit känt för parterna först under handläggningen i underrätten. Man torde få räkna med som ej alltför ovanligt, att så mycket nytt framkommit under huvudförhandlingen, att det innebär svårigheter för parterna att helt överblicka situationen vid handläggningens slut. Läget talar därför starkt för att möjlighet till fullföljd till hovrätt bör finnas. Vidare är att märka det samband som råder mellan frågorna om förlängning och villkoren. Detta föranleder att — såsom också departementschefen angivit — hovrätten i vissa fall måste ingå på frågan om hyran och andra villkor. Så torde för övrigt vara händelsen i åtskilligt flera fall än vad departementschefens uttalande antyder. Ett skäl härtill är,

att det starkt kan ifrågasättas huruvida rättegångsbalken medger, att frågan om förlängning utbrytes och avgöres genom mellandom. Vad nu anförts talar till förmån för fullföljdsrätt till hovrätt i fråga om hyresvillkoren. Det dröjsmål med avgörandet som kan föranledas av fullföljd i hyresvillkorsfrågan kan som regel antagas ej vara till nämnvärd olägenhet för parterna. Detta är tydligt i de fall då också förlängningsfrågan fullföljes till hovrätten; om däremot villkorsfrågan ensam bringas under hovrättens bedömande, kan tvisten ej gärna gälla annat än en mindre del av villkorskomplexet. Anledning torde knappast finnas att antaga, att tvister om hyresvillkoren skulle bli så många att de skulle bli en tyngande belastning för hovrätterna. Lagrådet får därför avstyrka den nu avhandlade fullföljdsbegränsningen.

I förevarande lagrum upptages vidare förbud mot fullföljd av talan mot hovrätts dom i fråga om förlängning och fastställande av hyresvillkor. En sådan regel medför, att dessa typer av tvister helt undandrages högsta domstolens prövning och att man därmed också avstår från det stöd för en enhetlig rättstillämpning som denna domstols verksamhet innebär. Vidare är att märka att i ett mål frågan om förlängning kan vara avhängig av ett annat i målet ingående spörsmål. Så är fallet exempelvis, om i ett mål hyresgästen för talan om förlängning och hyresvärden yrkar vräkning på grund av förverkande. Att låta förlängningsfrågan stanna i hovrätten medan det för förlängningsrätten grundläggande spörsmålet huruvida hyresavtalet är förverkat fortsätter till högsta domstolen medför olägenheter. Lagrådet avstyrker även denna fullföljdsbegränsning.

I anslutning till vad nu anförts må framhållas, att bestämmelserna i förevarande paragraf — mot vad departementschefen angivit — torde ha den verkan att fullföljdsförbudet gäller ej blott själva saken utan även samtidigt med denna avgjorda bifrågor, såsom parternas anspråk mot varandra om gottgörelse för rättegångskostnad.

Mot förslaget att frågor om tillstånd enligt 34, 35, 36 eller 40 § skall stanna i underrätten kan riktas erinringar av principiell natur. De spörsmål som avses i de angivna lagrummen är emellertid med den uppläggning förslaget har av sådan särskild karaktär att lagrådet anser sig icke böra avstyrka den föreslagna fullföljdsbegränsningen.

Vid ett bibehållande av det remitterade förslagets standpunkt i frågorna om fullföljd beträffande avgöranden om fastställande av hyresvillkor och förlängning torde stadgandet böra undergå sådan redaktionell jämkning att läsaren förstår i vilka fall hovrätten på sätt i paragrafen uttryckligen angives kan fastställa hyresvillkor, fastän sådan fråga enligt ordalagen tidigare i paragrafen ej kan fullföljas till hovrätten.

74 §.

Genom förevarande bestämmelse har den i rättegångsbalken upptagna grundsatsen att part som vinner själva saken också skall få gottgörelse för

sina kostnader åsidosatts. Något sakligt skäl för att frångå denna välgrundade regel i rättegångsbalken har ej anförts i remissprotokollet. Om bakom intresseorganisationernas godtagande av regeln — vilket departementschefen särskilt åberopar till stöd för förslaget — ligger att organisationerna avser att biträda sina medlemmar med rättshjälp och fördela kostnaden på medlemskollektivet, må framhållas, att en vinnande hyresgäst eller hyresvärd, som ej är medlem i organisation, icke är hjälpt med en sådan ordning utan har allt behov av det rättsskydd som rättegångsbalkens allmänna kostnadsregel ger. Lagrådet hemställer, att bestämmelsen i förevarande paragraf måtte utgå.

Övergångsbestämmelser

I fråga om den under 4 upptagna regeln — vilken i och för sig torde vara av ringa praktisk betydelse — kan lagrådet ej underlåta att framhålla, att regeln innefattar att den nya lagen ges tillämpning på avtal som slutits före lagens ikraftträdande utan att några egentliga skäl anförts för detta avsteg från den allmänt gällande grundsatsen att civilrättslig lagstiftning ej skall göras retroaktiv. För övrigt kan mot regelns utformning anmärkas, att medan den enligt ordalagen är ett undantag från bestämmelserna under 3 den i själva verket är sidoordnad med dessa bestämmelser.

Även föreskriften under 5 innebär, att den nya lagen ges retroaktiv tillämpning. Härför har emellertid anförts godtagbara skäl. Innebörden i föreskriften måste vara, att de nya bestämmelserna gäller i stället för vad äldre lag innehåller stridande mot de nya. Detta torde böra komma till uttryck i lagtexten.

Åtskilliga av de bestämmelser som anges med paragrafuppräkningsen är till sin natur processuella. Detta gäller föreskrifterna i 60, 62 och 69—74 §§. I fråga om processuella regler gäller den grundsatsen att de omedelbart blir tillämpliga. De torde därför böra utgå ur uppräkningsen. I stället är att beakta huruvida det erfordras att göra inskränkning i de processuella reglernas tillämplighet. Av de processuella reglerna följer, att tvist om ett hyresförhållande från tiden före nya lagen efter dennas ikraftträdande skall upptagas vid domstolen i residensstaden. Häremot är intet att erinra. Men har rättegång redan före lagens ikraftträdande inletts vid domstolen i orten där fastigheten är belägen, bör denna domstol, även om den enligt nya lagen är obehörig, få fortsätta att handlägga och sedan avgöra målet. I en ny punkt, lämpligen placerad mellan punkterna 8 och 9 i förslaget, bör därför upptagas att mål, vari talan väckts före nya lagens ikraftträdande, skall behandlas enligt äldre lag.

Såsom framgår av departementschefens uttalanden är de i förslaget upptagna reglerna om övergången till ny lag i de avseenden som omtalas under 5 ej fullständiga. Så erfordras ytterligare regler exempelvis om verkan av en före lagens ikraftträdande enligt då gällande bestämmelser gjord upp-

sägning till tid därefter, då andra regler gäller om tid och sätt för uppsägning. Vidare måste uppenbarligen regler ges rörande sätt och tid för anhängiggörande av talan om förlängning hos hyresnämnd, när uppsägning till tid efter lagens ikraftträdande delgives dessförrinnan, och rörande verkan av underlåtenhet att iakttaga dessa regler. Nu antydda regler och säkerligen också andra erforderliga bestämmelser är av civillags karaktär och bör rätteligen ges i sådan lags form. Delegation till Kungl. Maj:t att utfärda sådana bestämmelser kan anses tillåten endast under särskilda betingelser, exempelvis att det närmare innehållet i bestämmelserna ej kan anges förrän Kungl. Maj:t fattat beslut i ett ärende av administrativ natur. I det läge frågan nu kommit och då räckvidden av de med delegationen avsedda bestämmelserna får anses begränsad, synes dock den föreslagna ordningen kunna passera. För att tydligare angiva delegationens begränsade innebörd synes regeln därom böra ges det innehållet, att de närmare föreskrifter som erfordras för att bestämmelserna skall kunna vinna tillämpning meddelas av Kungl. Maj:t.

På sätt framgår av bestämmelserna under 5 skall förlängning av ett äldre avtal första gången efter lagens ikraftträdande ske enligt den nya lagens regler. Bestämmelser om förlängning kommer för övrigt då ej att finnas i annan lagstiftning. När det i sista punkten under 3 talas om förlängning, åsyftas, utom förlängning genom avtal, förlängning enligt de regler till vilka hänvisas under 5. Sista punkten under 3 skulle bli mer lättillgänglig, om reglerna under 5 upptoges före bestämmelserna under 3.

Bestämmelsen under 6 torde böra utvidgas att avse även det fall att bostadsskilling vunnits före den nya lagens ikraftträdande. Vad gäller andra stycket under 8 torde utan att det uttryckligen utsägs vara tydligt, att vid bestämmandet av hyresnivån på bristort skall — i enlighet med den princip som kommit till uttryck i 48 § andra stycket — bortses från vissa till bruksvärdet likvärdiga lägenheter.

Den i förslaget under 9 upptagna regeln om hänvisning till äldre lagrum bör ej lämpligen gälla inom nyttjanderättslagens område. De i 1 kap. 3 § gjorda hänvisningarna till 3 kap. 28 § torde alltså böra ersättas med hänvisningar till 29 §, som motsvarar 28 §. Detta föranleder jämkning av lagens rubrik och ingress samt den ändringen att i övergångsbestämmelserna under 5 och 8 utsägs att de där angivna paragraferna finns i lagens 3 kap.

Lagen om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken

Enligt 3 kap. 72 § nyttjanderättslagen i dess föreslagna lydelse skall hyrestvist upptagas av endast vissa av de allmänna underrätterna. Med hyrestvist avses därvid såväl tvist om själva hyresavtalet — såsom om rättighetens bestånd, innehåll, omfattning och utövning — som också tvist rörande

vissa obligatoriska anspråk på grund av en upplåten hyresrätt. Genom den i remissen föreslagna ändringen i förevarande paragraf undantages emellertid från allmänt fastighetsforum blott tvister av sistnämnda slag. Till botande av denna brist föreslår lagrådet, att till paragrafens första stycke fogas en ny punkt av innehåll att vad förut i paragrafen sagts dock ej gäller hyrestvist.

På grund av stadgandena i 10 kap. 17 § första stycket 4 och 18 § rättegångsbalken gäller för närvarande beträffande hyrestvist och annan tvist, som enligt 10 § eller eljest enligt lag skall handläggas vid allmänt fastighetsforum, att rätten i den ort där fastigheten ligger är ensam behörig att upptaga tvisten och att rätten har att oberoende av invändning pröva sin behörighet. Om såsom enligt förevarande förslag och förslaget till 3 kap. 72 § nyttjanderättslagen hyrestvist erhåller forum vid särskilt angiven allmän domstol, i regel domstolen för residensstaden, bör alltjämt grundsatsen om ensambehörighet och skyldighet för domstol att självant pröva sin behörighet gälla. Det är ovisst i vilken mån detta kan ske utan uttryckligt stadgande. Lagrådet föreslår därför, att i 17 § första stycket intages ett tillägg så att bland där uppräknade tvister kommer att ingå också hyrestvist. Vid bifall härtill måste ingressen och rubriken till lagen jämkas.

Övriga lagförslag

Dessa lämnas utan erinran.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 6 september 1967.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, WICKMAN.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över de till lagrådet remitterade förslagen till

1) *lag angående ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,*

2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.,*

3) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,*

4) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,*

5) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad,*

6) *lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,*

7) *lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken.*

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och en från Sveriges fastighetsägareförbund inkommen skrift samt anför.

Lagrådet uttalar inledningsvis, att frågan om förfarandet i hyrestvister är en central punkt i förslaget och att lösningen av denna fråga är av största vikt för att lagstiftningen skall kunna uppbäras av ett allmänt förtroende och för att de svårigheter som måste möta vid övergången till en friare hyresmarknad skall kunna bemästras. Vad lagrådet uttalar i denna fråga överensstämmer i stora delar med de bedömningar som gjorts i det remitterade förslaget. Sålunda delar lagrådet min uppfattning att hyrestvister, liksom andra tvister mellan enskilda, bör avgöras i domstolsmässig ordning med den garanti för rättssäkerhet som detta innebär och att särskilda hyresdomstolar inte bör inrättas. Lagrådet anser emellertid att en

naturlig följd av detta ställningstagande borde vara att de allmänna domstolarna skall handlägga och avgöra hyrestvister i vanlig processuell ordning. Samtidigt uttalar lagrådet, att åtskilliga fördelar kan vara förenade med den föreslagna ordningen med hyresnämnder som en första avgörande instans och möjlighet till domstolsmässig prövning av domstolen i residensstaden. Lagrådet framhåller emellertid vissa olägenheter med detta förfarande till vilka jag återkommer i det följande och säger sig föredra att låta samtliga hyrestvister behandlas och avgöras av de allmänna domstolarna enligt gällande processuella regler. En förutsättning för att detta skall kunna genomföras är emellertid, menar lagrådet, att hyresnämndernas medlingsverksamhet blir så effektiv att tillströmningen av mål till domstolarna ej blir alltför stor. Måste det antas, att ett mycket stort antal mål skulle komma till de allmänna domstolarna, får det enligt lagrådet anses motiverat att för en övergångstid skapa vissa särskilda anordningar varigenom tvisterna i första hand kan avgöras efter ett enkelt förfarande. Att förlägga avgörandet till nämnder med primär uppgift att medla anser lagrådet i ett sådant läge godtagbart.

Med anledning av vad lagrådet sålunda har anfört vill jag framhålla följande.

Från alla håll har betonats betydelsen av att förfarandet i hyrestvister anordnas på sådant sätt att hyresmarknadens intresseorganisationer får medverka. Även lagrådet understryker vikten härav. Med den av lagrådet föreslagna ordningen skulle emellertid organisationsrepresentanternas medverkan vara begränsad till medlingsstadiet. Organisationerna skulle därmed inte få något som helst inflytande över själva prövningen. Det kan enligt min mening betvivlas att en medverkan från organisationernas sida som begränsas till rent medlande uppgifter kommer att få den betydelse som i allmänhet ansetts nödvändig för att den nya ordningen skall kunna genomföras.

Det är utomordentligt svårt att bedöma vilken omfattning måltillströmningen till domstolarna kan få efter den nya lagstiftningens ikraftträdande. Flera skäl talar dock för att i varje fall övergångstiden kan blir svårbevästrad. Hyressättningsfrågorna har under mer än 25 år varit undandragna avtalsfriheten. Det är givet att härigenom benägenheten hos parterna att nå uppgörelser utan inblandning av myndighet åtminstone till en början kan komma att vara mindre än som normalt skulle vara fallet. Det förhållandet att nu utgående hyror i vissa fall torde avvika från de hyror som de nya reglerna medger kan vidare skapa vissa svårigheter i övergångsskedet. Härtill kommer att de nya reglerna om hyressättningen torde vara relativt komplicerade i tillämpningen innan några på avtalsfriheten grundade riktgivande hyresnivåer hunnit stabiliseras. Det bör understrykas att hyressättningen i princip skall bestämmas på grundval av marknadsmässiga värderingar av lägenheterna. Utrymmet för att utbilda

sådana värderingar är emellertid f. n. litet, eftersom dessa getts endast begränsat spelrum under den tid hyresregleringen varat. En annan faktor som har sin påtagliga betydelse är att man under överskådlig tid framöver torde ha att räkna med ett efterfrågeövertryck på bostadsmarknaden inom betydande delar av landet. Under remissbehandlingen av hyreslagstiftnings-sakkunnigas förslag har av många instanser, icke minst från domstolshåll, yppats allvarliga farhågor för att hyrestvisterna i övergångsstadiet kommer att bli så talrika att domstolarna inte kommer att kunna bemästra läget.

Lagrådet synes räkna med att en ökad arbetsbelastning hos domstolarna under övergångsskedet bör kunna bemästras genom lämpliga förstärkningsåtgärder. Härtill är att säga att avvecklingen av hyresregleringen under alla förhållanden kommer att tillföra domstolarna ett rätt stort antal nya mål. Arbetsläget inom domstolsväsendet är sådant att redan denna ökade arbetsbörda kommer att bereda betydande svårigheter.

Lagrådet anför utifrån den grundsyn på frågan om förfarandet som lagrådet deklarerat vissa skäl mot att anordna ett speciellt förfarande för avgörande av hyrestvister i den form som föreslås i det remitterade förslaget. Särskilt åberopas att splittringen av hyrestvisterna på skilda processuella förfaranden skulle medföra åtskilliga svårigheter, att underlaget för hyresnämndens avgörande ej kan göras tillgängligt för domstolen utan remissförfarande, att muntlig bevisning inte kan upptas inför nämnden samt att prövningsuppgifterna skulle kunna inverka menligt på den medlande verksamheten. Enligt min mening överbetonar lagrådet betydelsen av dessa nackdelar. Det väsentliga är å ena sidan att hyresnämnderna kan tillämpa ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av den stora mängd hyrestvister som är av mindre invecklad natur, å andra sidan att förfarandet utformas på sådant sätt att den domstolsmässiga prövningen, när part finner en sådan behövlig, kan ske inom ramen för det allmänna domstolsväsendet enligt gängse processuella regler. Det remitterade förslaget tillgodoser dessa grundläggande synpunkter. Jag kan heller inte finna att de grundprinciper på vilka förfarandet i hyrestvister enligt lagrådets mening bör vila blir åsidosatta genom den ordning som förordas i det remitterade förslaget.

Lagrådet har som framgått godtagit tanken att ge nämnderna prövningsrätt, dock endast under förutsättning att måltillströmningen till domstolarna skulle bli alltför stor om lagrådets förslag genomförs och då endast som ett provisorium. Som jag framhållit i samband med lagrådsremissen kan inte uteslutas att det föreslagna systemet kan behöva omprövas när erfarenhet vunnits av hur det fungerar i praktiken.

Med hänsyn till det anförda anser jag mig böra vidhålla de grunder för förfarandet i hyrestvister på vilka det remitterade förslaget vilar. Jag återkommer i det följande till vissa detaljer i förslaget.

Jag övergår nu till att behandla vissa särskilda paragrafer i förslaget. Enligt 68 § första stycket i det remitterade förslaget är förbehåll som strider mot kapitlet utan verkan mot hyresgästen eller annan, som äger tråda i hyresgästens ställe, om annat ej föreskrivits. Lagrådet framhåller att denna bestämmelse bör ha sin plats i lagens början och lämpligen kan infogas som ett tredje stycke i 1 §. Jag förordar en jämkning i enlighet med vad lagrådet sålunda föreslagit. Med en sådan placering blir det genast klart hur de följande bestämmelserna från denna synpunkt är att förstå. Rubriken före paragrafen bör som följd av jämkningen få lydelsen Inledande bestämmelser. Jag biträder även i övrigt, med någon redaktionell jämkning, lagrådets förslag till omformulering av paragrafen.

I det remitterade förslaget innehåller första stycket i 4 § en regel om tidpunkten för hyresavtals upphörande, om avtalet är träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat högst nio månader i följd. Genom att denna regel togs upp i lagtexten kom lagen att innehålla uttryckliga regler om uppsägningsskyldighet och uppsägningstid för alla former av hyresavtal. Regeln är emellertid överflödigt, eftersom regelns innehåll gäller även om detta inte utsågs i lagtexten. Jag biträder därför lagrådets förslag att regeln utgår.

I anslutning till 7 § framhåller lagrådet att paragrafen uppenbarligen inte passar, när fråga är om sedvanlig uthyrning av hotellrum och liknande hyresförhållanden. Lagrådet förordar därför att paragrafens bestämmelser görs dispositiva. Jag delar lagrådets uppfattning och föreslår att till paragrafen fogas ett tredje stycke av innehåll att bestämmelserna i första och andra styckena ej gäller, om annat avtalats.

Som lagrådet framhållit bör i 9 § och 15 § första stycket komma till direkt uttryck att bestämmelserna i lagrummen gäller endast om ej annat avtalats. I anledning av de synpunkter lagrådet framför rörande bestämmelsen i 15 § andra stycket i det remitterade förslaget om skyldighet för hyresvärden att utföra sedvanliga reparationer vill jag anföra följande. Lagrådet vänder sig till en början mot att bestämmelsen getts generell giltighet och ställer frågan av vad anledning det skall vara otillåtet att hyra ut en villa eller liknande med skyldighet för hyresgästen att själv svara för underhållet. Anledningen till att regeln getts generell giltighet i det remitterade förslaget är att det syntts svårt att finna någon lämplig gräns mellan det område där några olägenheter av en avtalsfrihet inte skulle uppkomma och förhyrningar beträffande vilka en tvingande regel är motiverad. Emellertid är det onekligen på det sättet att en tvingande regel knappast är motiverad för vissa typer av förhyrningar, t.ex. villor och egnahem som hyrs för längre tid samt fritidshus. Som lagrådet anfört har regeln sitt berättigande främst beträffande lägenheter i vanliga hyreshus. Lagrådets önskemål synes i allt väsentligt kunna bli tillgodosett, om regeln görs dispositiv beträffande enfamiljshus. Jag föreslår därför att regeln

förses med det tillägget att om hyresavtalet avser enfamiljshus så gäller regeln endast om annat ej avtalats. Lagrådet finner det vidare egendomligt att parterna skall kunna träffa överenskommelse i fråga om omfattningen av och ansvaret för de större reparationer, på vilka paragrafens första stycke är tillämpligt, medan de mindre underhållsarbeten, som avses i andra stycket, skall vara undantagna från deras disposition. Härtill kan anföras att erfarenheten torde visa att det just är behovet av sedvanliga reparationer som f. n. inte alltid tillgodoses i önskvärd utsträckning. Det ligger i sakens natur att hyresvärden endast i undantagsfall kan överlåta på hyresgästen att låta utföra mera omfattande reparationer. Som regel torde det ej heller vara möjligt för hyresvärden att ersätta fastighetsunderhåll av detta slag utan att huset tar allvarlig skada. Enligt mitt bedömande finns det mot bakgrund härav inget behov av att göra regeln i 15 § första stycket tvingande, medan däremot andra stycket skulle förlora det mesta av sitt värde för hyresgästen, om det gjordes dispositivt. Jag kan vidare inte dela lagrådets uppfattning, att regeln i 15 § andra stycket medför gränsdragningsproblem i skilda hänseenden. Det finns anledning anta att praxis på detta område kommer att stabiliseras mycket snabbt. Naturligen kommer intresseorganisationerna att medverka härtill. På grund av det anförda vill jag förorda att regeln i 15 § andra stycket behålls i sin föreslagna form med det tillägg som jag nyss angett.

Beträffande 24 § förordar lagrådet att ordalagen i första stycket jämkas så att det klart framgår, att regeln i sista punkten har avseende endast på brandskada som vållats av hyresgästens husfolk och andra för vilka han svarar. Detta önskemål synes kunna tillgodoses genom att i sista punkten orden »som han själv icke vållat» inskjuts efter ordet brandskada.

Som lagrådet anført ligger som en tyst förutsättning bakom bestämmelserna i 45 § att när hyresrätten är förverkad eller hyresvärden har rätt att uppsäga hyresavtalet enligt 28 § hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet. Fastän detta förhållande är en självklar sak vill jag inte sätta mig emot att, såsom lagrådet förordat, nämnda omständighet tas upp som ett ytterligare undantag i 45 §. Den rätta innebörden av 46 § framstår härigenom klarare. Jag biträder även i övrigt, med någon redaktionell ändring, lagrådets förslag till ändrad formulering av 45 §.

Lagrådet anför beträffande första punkten i 46 § att den bör avse sådana fall, då hyresvärden väl åberopar att hyresrätten är förverkad men likväl inte gör gällande förverkandepåföljd utan låter hyrestiden enligt det löpande avtalet gå till ända samt att motsvarande bör gälla, när rätt till uppsägning föreligger enligt 28 §. Denna uppfattning som avviker från innebörden hos det remitterade förslaget — enligt detta krävs bl. a. att avtalet är uppsagt under åberopande av att hyresrätten är förverkad (SOU 1961: 47 s. 83 och 1966: 14 s. 140) — har goda skäl för sig. Självfallet får dock hyresgästen

ej fränkännas rätten till förlängning av hyresavtalet på grund av förverkande, om han innan optionsmålet avgjorts återvunnit hyresrätten. Detsamma gäller, om hyresgästen återvinner hyresrätten efter hyresnämndens eller underrättens avgörande, under förutsättning att avgörandet överklagas. Jag biträder den av lagrådet föreslagna omformuleringen av 46 § 1. Som lagrådet föreslagit bör i punkt 7 uttrycket allmän verksamhet ersättas med statlig eller kommunal verksamhet. Med kommunal verksamhet avses verksamhet som bedrivs av stad, köping, landskommun, municipalsamhälle, landstingskommun och annan kommunal förvaltningsenhet.

Enligt 48 § är hyresgästen vid förlängning av hyresavtal skyldig att godta den hyra som hyresvärden fordrar, om den inte är oskälig. Är hyresvärdens krav oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Lagrådet gör ett uttalande av innebörd att häri skulle ligga att hyran skall bestämmas till belopp närmast under den lägsta hyra som kan betecknas som oskäligen, dvs. högsta skäliga belopp. Denna tolkning har enligt min mening inte stöd i paragrafens ordalag. Avsikten är att hyran vid ett överskridande av gränsen skall kunna sättas lägre än som skulle ha skett, om hyresvärdens krav hållit sig inom ramen för högsta skäliga belopp. Denna innebörd hos regeln kommer enligt min åsikt till uttryck i det remitterade förslagets ordalag. Jag vidhåller därför förslagets formulering. Som lagrådet anført bör som ett tredje stycke i paragrafen tas upp en bestämmelse av innehåll att, om vid förlängning av hyresavtal överenskommelse träffas om hyran eller annat villkor, överenskommelsen gäller utan hinder av bestämmelserna i första och andra styckena. Av skäl som jag närmare utvecklar vid 55 § kan jag däremot inte biträda lagrådets förslag att regeln om hyresnormen på birstorterna skall placeras i anslutning till bestämmelserna om förstagångshyra. Andra stycket i förevarande paragraf bör därför ha oförändrat innehåll. En viss redaktionell jämkning är dock påkallad.

Är frågan om förlängning av hyresförhållandet inte avgjord när hyres-tiden går ut, har hyresgästen enligt 50 § i det remitterade förslaget rätt att bo kvar i lägenheten på oförändrade villkor till dess frågan avgjorts och villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställts. Lagrådet anser det böra framgå av lagtexten att hyresgästens rätt att kvarbo på oförändrade villkor är en interimistisk rätt i avbidan på avgörandet. Jag delar lagrådets uppfattning att lagtexten bör förtydligas på denna punkt. För att uppnå överensstämmelse med stadgandet i 52 § andra stycket synes 50 § böra ges det innehållet, att hyresgästen får bo kvar i lägenheten till dess frågan om förlängning är slutligt avgjord och att de förut gällande hyresvillkoren skall tillämpas i avbidan på att de slutliga hyresvillkoren blir bestämda.

Jag kan inte dela lagrådets åsikt att första stycket i 51 § skulle vara obehövt. Genom denna regel fastslås att villkoren för den fortsatta förhyrningen alltid skall fastställas, alltså även när tvist ej råder om villkoren. I 51 § andra stycket i det remitterade förslaget anges att dom eller beslut

varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Härav följer bl. a. att hyresgästen enligt vanliga regler kan göra optionsanspråk gällande när den i domen angivna hyrestiden utlöper. Vidare kan de i domen upptagna hyresvillkoren jämkas, ifall förhållandena efter domen skulle ändras så att en fortsatt tillämpning av villkoren skulle vara otillbörlig. En regel som på detta sätt ger domen eller beslutet avtalets karaktär torde vara behövlig. Lagrådet föreslår att bestämmelsen ges det innehållet att en i enlighet med lagen vidtagen förlängning av hyresavtalet med eller utan ändring i de tidigare villkoren anses innebära, att den ursprungliga upplåtelsen fortfarande består. Det av lagrådet föreslagna uttalandet, som gäller en annan fråga än som avhandlas i 51 § andra stycket i det remitterade förslaget, nämligen den sakrättsliga verkan av förlängning av hyresavtalet, torde inte behöva komma till direkt uttryck i lagtexten utan får anses ligga i själva uttrycket rätt till förlängning av hyresavtalet. Mot bakgrunden av det anförda bör paragrafen ges den lydelse den har i det remitterade förslaget.

Lagrådet förordar beträffande 52 § att det förhållandet att uppskov med avflyttning inte kan upptas som en fråga för sig utan endast i samband med beslut varigenom förlängning vägras bör få komma till uttryck i lagtexten. Ett sådant förtydligande kan ske genom att i första punktens huvudsats inskjuts orden »i beslutet eller domen».

I fråga om 53 § innebär den av lagrådet föreslagna omformuleringen av första punkten, att den frist hyresgästen åtnjuter för att fullgöra hyresbetalningen räknas från den dag då den högre hyran fastställdes. Jag biträder en sådan formell jämkning av paragrafen. I lagrådets utformning av första punkten täcker denna endast det fallet att fråga är om förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen synes emellertid i vissa fall behöva en betalningsfrist även vid uppskov med avflyttning. Eftersom sålunda den av lagrådet föreslagna formuleringen är alltför snäv, synes det remitterade förslagets ordalydelse böra bibehållas i denna del. Vidare torde regeln om ränta i paragrafens sista punkt vara behövlig inte minst med hänsyn till att regeln avser att täcka fall när förlängning av hyresavtalet inte kommer till stånd men hyresgästen medges anstånd med avflyttningen och åläggs utge högre hyra för förfluten tid.

I det remitterade förslaget innehåller 48 § regler om grunderna för bestämmande av hyra vid förlängning av hyresavtal. Första stycket innehåller huvudreglerna och andra stycket en särregel för bristorter vilken i ett visst hänseende modifierar huvudreglernas innehåll. I 55 § däremot tas endast upp formella regler angående prövning av förstagångshyra, varjämte beträffande frågan om vilken hyra som skall utgå hänvisning sker till 48 §. Lagrådet förordar nu att 55 § skall innehålla fullständiga regler om grunderna för bestämmande av hyra i s.k. bristort, medan däremot i 48 § skall, såvitt gäller hyressättningen på bristorter, hänvisas till 55 §. Lag-

rådet ger ingen annan motivering för ändringsförslaget än att regeln om hyresnormen på bristorterna skulle ha sin naturliga placering i samband med bestämmelserna om förstagångshyra. Jag kan inte dela denna uppfattning. Den föreslagna omplaceringen skulle enligt min mening vara naturlig, om lagtexten systematiskt varit uppbyggd på det sättet att alla de för bristorter gällande särreglerna samlats i ett särskilt avsnitt. En sådan ordning är lagtekniskt sett svårgenomförbar och har dessutom inte några större fördelar. Den av lagrådet föreslagna placeringen av hyressättningsreglerna leder också till att lagtexten blir mera omfattande än som är fallet i det remitterade förslaget. Jag förordar alltså att den i det remitterade förslaget valda dispositionen behålls.

Beträffande 56 § föreslår lagrådet att som ett undantag från bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet i 57—60 §§ skall tas upp det fall att hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller att förhållande som avses i 28 § föreligger. Förslaget innebär en viss saklig ändring i det remitterade förslaget. Om nämligen hyresförhållandet upphör på grund av att förhållande som avses i 28 § föreligger, kan hyresvärden enligt lagrådets förslag aldrig drabbas av ersättningsskyldighet enligt 58 § sista punkten och uppskov med avflyttning enligt 59 § kan inte medges. Det remitterade förslaget har en annan innebörd i dessa avseenden. Jag anser mig emellertid kunna godta det av lagrådet förordade undantaget i 56 §. Härigenom blir givetvis obehövt att i 57—59 §§ göra särskilda undantag för fall när hyresförhållandet upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger. Jag föreslår därför även viss ändring i dessa paragrafer. Lagrådet förordar vidare att nämnda paragrafer tillförs ett undantag av samma innebörd som 46 § första stycket 1. Detta undantag skulle alltså avse fall när visserligen hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § men hyresvärden dock inte bringar avtalet att upphöra på sådan grund utan i stället säger upp avtalet i vanlig ordning till hyresperiodens slut. Detta förslag kan jag inte biträda. Rätten till ersättning och till uppskov med avflyttning bör vara förlorad bara när hyresförhållandet upphör på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. I annat fall kan hyresgästen gå miste om ersättning på grund av omständigheter som inte kunnat förutses.

Såväl hyreslagskommittén som de sakkunniga föreslog att den ersättning som lokalhyresgäst i och för sig kunde vara berättigad till vid obefogad uppsägning skulle kunna jämkas i den omfattning som prövas skälig. Detta förslag har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. I motiven till det remitterade förslaget uttalas att man inte kan undvara möjlighet att jämka den ersättning som hyresgästen i och för sig anses berättigad till men att denna möjlighet bör utnyttjas bara i undantagsfall. Jag vill också hänvisa till hyreslagskommitténs närmare uttalanden i frågan (SOU 1961: 47 s. 117). I lagtexten kommer det sagda till uttryck genom bestämmelsen

i 57 § att hyresvärden »i skälig omfattning» skall ersätta hyresgästen dennes förlust. Utan att åberopa några särskilda skäl förordar lagrådet att möjlighet till jämkning av ersättning inte bör föreligga. Jag anser mig böra vidhålla förslaget trots den kritik lagrådet riktat mot detta.

Beträffande frågan om ersättning för sådana ändringar i lägenheten som hyresgästen låtit verkställa innebär det remitterade förslaget att hyresgästens förlust skall ersättas, om hyresvärden — uttryckligen eller underförstått — samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Enligt lagrådets mening bör samtycke alltid föreligga för att hyresgästen skall ha rätt till ersättning. Lagrådet har emellertid inte anfört något skäl, som enligt min mening motiverar ett avsteg från vad det remitterade förslaget i detta hänseende innehåller. Jag vidhåller alltså förslaget i denna del.

Enligt 58 § förlorar hyresgästen rätten till ersättning för obefogad uppsägning, om han inte inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. Om sådant meddelande lämnas inom angiven tid, har hyresvärden tre veckor på sig att lämna hyresgästen meddelande om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåtenhet att lämna meddelande medför skyldighet för hyresvärden att utge ersättning för förlust som avses i 57 §. Med hänsyn till den viktiga rättsverkan som underlåtenheten sålunda har förordar lagrådet att fristen för hyresvärden räknas från den dag då han mottog hyresgästens meddelande och att detta delges hyresvärden på samma sätt som gäller för det meddelande enligt 49 § som utgör utgångspunkten för optionsproceduren beträffande bostadslägenheter. Jag vill inte bestrida att en sådan ordning i och för sig kan te sig motiverad. Man kan dock inte bortse från de konsekvenser som förslaget får för hyresgästen. Utgångspunkten för dennes agerande är att han mottagit en uppsägning, och inom tre veckor från denna har han att meddela hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. En underlåtenhet från hyresgästens sida att meddela önskemålet att behålla lägenheten har en inte mindre viktig rättsverkan än hyresvärdens motsvarande underlåtenhet. För hyresgästen gäller det rätten att erhålla ersättning, för hyresvärdens skyldigheten att utge ersättning. Den av lagrådet föreslagna ordningen leder till att man lägger ansvaret för att hyresvärden får del av hyresgästens meddelande på hyresgästen ensam. Om hyresgästen misslyckas med att framföra meddelandet till hyresvärden — till äventyrs beroende på att hyresvärden avsiktligt håller sig undan — går hyresgästen miste om sin rätt till ersättning. Förslaget innebär vidare att man ställer större krav på hyresgästen när det gäller dennes meddelande till hyresvärden än på hyresvärden beträffande själva uppsägningen. Jag anser därför lagrådets förslag vara alltför långtgående. Däremot synes den jämkningen kunna göras av det

remitterade förslaget att hyresgästens meddelande skall delges hyresvärden i den ordning som gäller för uppsägning.

Bestämmelserna i 59 § ger möjlighet att medge hyresgästen uppskov med avflyttning från lägenheten under skälig tid, dock högst ett år. Enligt min mening är denna rätt ett betydelsefullt led i lokalhyresgästens besittningsskydd, och jag kan inte finna att hyresvärdens intressen härigenom otillbörligen träds för när. Rätten till uppskov med avflyttning motverkar vissa nackdelar som är förenade med ett renodlat indirekt besittningsskydd. Jag är därför inte beredd att ändra ståndpunkt i denna fråga. Däremot anser jag lämpligt att som lagrådet i andra hand förordat kräva att beslut i anståndsfrågan alltid skall ges före hyrestidens slut. Det bör alltså ankomma på hyresgästen att söka anstånd med avflyttningen hos hyresnämnden i så god tid att nämnden hinner besluta i ärendet innan hyrestiden går ut.

Inte heller när det gäller den i 60 § behandlade frågan om förskott på ersättning för obefogad uppsägning är jag beredd att frånga den ståndpunkt som framgår av det remitterade förslaget. Denna rätt till förskott torde i vissa situationer bli av stor betydelse för hyresgästen och vara väl motiverad av den svaga ställning hyresgästen ej sällan intar i förhållande till hyresvärden. Förslaget har också godtagits av en överväldigande majoritet bland remissinstanserna. Det kan också med fog göras gällande, att ersättningen är av sådan speciell karaktär att särregler kan vara berättigade. Det ligger nära till hands att dra en parallell med bestämmelserna om förskott vid expropriation. De jämkningar i övrigt i det remitterade förslaget som lagrådet föreslår anser jag däremot böra godtas.

Enligt 65 § i det remitterade förslaget föreskrivs återbäringskyldighet för den som under vissa omständigheter mottagit särskilt vederlag för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt. Lagrådet förordar att i lagtexten dessutom skall anges att villkor om otillåtet vederlag är ogiltigt. Denna jämkning av förslaget bör göras.

I 67 § sista punkten anges att skiljeavtal om framtida tvist med anledning av hyresförhållande gäller endast om hyresnämnd utsetts till skiljenämnd. Lagrådet anför att det inte finns någon anledning att på detta sätt göra hyresnämnd ensam behörig. Med hänsyn till vad lagrådet anført anser jag mig inte böra vidhålla det remitterade förslaget. Ett särskilt skäl härtill är att hyresnämnden föreslås få en i viss utsträckning annan funktion än hyreslagstiftningssakkunniga — vilka upptog den kritiserade regeln i sitt förslag — tänkte sig. Sålunda föreslås medling inför hyresnämnd inte vara obligatorisk i alla hyrestvister. Med hänsyn härtill torde hyresnämnderna inte få en sådan ställning att det är motiverat att tillägga dem exklusiv behörighet på detta område. Jag förordar därför på denna punkt att gällande rätt (46 § andra stycket i hyreslagen) bibehålls. Möjlighet bör dock finnas att utse hyresnämnden till skiljenämnd (jfr SOU 1961: 47 s. 216).

I anledning av vad lagrådet i anslutning till 68 § anför angående den oorganiserade arbetstagarens rättsställning bör framhållas att det självfallet är möjligt för kollektivavtalets parter att ge detta sådant innehåll att den oorganiserade arbetstagaren, som inte är bunden av de i avtalet stadgade inskränkningarna i hyresgästens rätt enligt hyreslagen, ej får njuta fördel av kollektivavtalets gynnsamma bestämmelser. En sådan särbehandling av den oorganiserade arbetstagaren är däremot ofta svår eller omöjlig att genomföra beträffande sådana frågor som avses i de av lagrådet åberopade lagrummen i semesterlagen och allmänna arbetstidslagen. Enligt min mening kan det inte anses lämpligt att på hyresområdet låta kollektivavtalsbestämmelser som strider mot hyreslagens tvingande regler bli bindande för den oorganiserade arbetstagaren. Lagrådet har inte föreslagit någon ändring på denna punkt och jag anser mig sakna anledning att frånga det remitterade förslaget i detta avseende.

I specialmotiveringen till det remitterade förslaget under 71 § anges att, om hyresnämnds beslut klandras av endera eller båda parterna, beslutet inte längre bör vara bindande i något hänseende. Detta uttalande torde i sin sammanträngda form kunna ge upphov till missförstånd angående lagförslagets innebörd. Jag vill därför göra följande förtydligande. Om hyresnämndens beslut inte klandras av någondera parten, är tvistefrågan därmed i sak avgjord. Förs klandertalan, har rätten att pröva målet inom ramen för denna talan. Sådan del av nämndens avgörande som sålunda inte prövas kvarstår orubbad. Som lagrådet anför kan emellertid en klandertalan som direkt vänder sig mot endast viss del av nämndens avgörande på grund av sakligt sammanhang med andra delar av detta medföra att också dessa kommer under domstolens bedömande. Hyressättnings- och besittningsskyddsfrågorna torde ha sådant inre samband att domstolen i anledning av en klandertalan som är begränsad till en del av nämndens beslut regelmässigt har att ingå på målet i hela dess vidd, om parts yrkande vid domstolen föranleder det.

I 73 § i det remitterade förslaget görs vissa betydelsefulla avsteg från de fullföljdsregler som eljest generellt gäller enligt rättegångsbalken. Sålunda föreslås att talan ej får föras mot underrättens dom i fråga om bl. a. fastställelse av hyresvillkor. Lagrådet avstyrker denna fullföljdsbegränsning och åberopar som huvudskäl härför att underrätten är den första instans i vilken bevisning i alla former får förebringas. Så mycket nytt skulle kunna framkomma under huvudförhandlingen, att parterna skulle ha svårt att helt överblicka situationen vid handläggningens slut. Enligt min mening måste emellertid avgörande vikt fästas vid att målen om fastställelse av hyresvillkor merendels är av mycket enkel beskaffenhet och att de i varje fall från den av lagrådet anförda synpunkten är mycket lätta att bemästra för parterna. I och för sig skulle det inte möta något hinder att koncentrera prövningen till en enda instans såsom gäller beträffande arrendenämnderna enligt arrendelagen. Att en sådan lösning inte valts sammanhänger ute-

slutande med att hyresnämnderna då måste ges en domstolsmässig form, och mot detta talar avgörande skäl. Mot fullföljdsbegränsningen åberopar lagrådet vidare det samband som råder mellan frågorna om förlängning av hyresavtal och hyresvillkoren. Jag kan inte inse att förekomsten av detta samband skulle vara något skäl mot den föreslagna fullföljdsbegränsningen. Lagrådets förslag torde innebära att en fråga om fastställelse av hyresvillkor skulle kunna prövas av inte mindre än tre domstolsinstanser utöver hyresnämnden. Frågorna om fastställelse av hyresvillkor får enligt min mening en fullt tillfredsställande behandling, om de prövas av hyresnämnd och vid klander av nämndens beslut av en underrätt inom länet till vilken samtliga hyresfrågor från länet är koncentrerade. Jag vidhåller alltså förslaget i denna del.

73 § innehåller också hinder mot fullföljd mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal. Även denna fullföljdsbegränsning avstyrks av lagrådet. För begränsningen talar i första hand det förhållandet att i annat fall en förlängningsfråga skulle kunna behandlas i fyra omgångar. Tidsutdräkt och ökade kostnader skulle föranledas av en sådan ordning. De av lagrådet åberopade skälen för att tillåta fullföljd till högsta domstolen, vilka i och för sig är beaktansvärda, bör få stå tillbaka för de skäl, som talar för förslaget. Jag vidhåller således förslaget också i detta hänseende.

Lagrådet framhåller att bestämmelserna i denna paragraf — mot vad som anges i det remitterade förslaget — torde ha den verkan att fullföljdsförbudet gäller inte bara själva saken utan även samtidigt med denna avgjorda bifrågor. Jag delar inte denna uppfattning. Av paragrafen framgår nämligen tydligt att fullföljdsförbudet ej gäller domen i dess helhet utan endast de i paragrafen särskilt angivna sakfrågorna. Denna lösning synes ändamålsenlig, och jag är därför inte beredd att ändra ståndpunkt i denna fråga.

F. n. gäller beträffande ersättning för rättegångskostnader vid hyresnämnd och hyresrådet att vardera parten skall svara för sina kostnader. Denna kostnadsregel, som avviker från rättegångsbalkens princip att den vinnande parten får gottgörelse för sina kostnader, har tillämpats under hyresregleringens hela giltighetstid och fungerat i stort sett väl. I det remitterade förslaget föreslås i 74 § att samma regel skall gälla i mål vid underrätt om fastställelse av hyra. Med hänsyn till att motsvarande ordning gällt sedan lång tid och att dessutom ifrågavarande mål kan anses vara av sådan speciell karaktär att ett avsteg från rättegångsbalkens allmänna kostnadsregler synes motiverat, är jag trots den kritik lagrådet riktar mot förslaget inte beredd att ändra ståndpunkt i saken. Jag föreslår alltså att en kostnadsregel med det innehåll som 74 § har tas upp i hyreslagen.

Beträffande *övergångsbestämmelserna* framhåller lagrådet att den under 4 i det remitterade förslaget upptagna regeln innebär att den nya lagen ges tillämpning på avtal som slutits före lagens ikraftträdande utan att några

egentliga skäl anförts för detta avsteg från den allmänt gällande grundsatsen att civilrättslig lagstiftning ej skall göras retroaktiv. Häremot vill jag anförda att vid den tidpunkt som regeln tar sikte på fem år förflutit från det den nya lagen trädde i kraft. Man har anledning räkna med att avtal som slutits före lagens ikraftträdande då kommer att vara mycket sparsamt förekommande och att det för dessa avtal kommer att sakna nämnvärd praktisk betydelse huruvida den nya lagen eller äldre lag är tillämplig på rättsförhållandet. Det viktiga är i stället att visshet råder om vilka lagregler som skall tillämpas. Den föreslagna övergångsregelns betydelse ligger däri att endast ett regelsystem blir gällande på rättsområdet. Jag vill i sammanhanget erinra om att hyreslagskommittén fäste sådan vikt vid denna synpunkt att kommittén föreslog att de nya reglerna skulle få omedelbar tillämplighet vid den nya lagens ikraftträdande. Mot bakgrunden härav synes det remitterade förslagets väsentligt mera begränsade regel vara godtagbar. Jag anser mig därför böra vidhålla den föreslagna regeln.

Jag biträder lagrådets uppfattning att förslagets processuella regler — i enlighet med gängse principer på området — blir omedelbart tillämpliga, om ej annat anges. Något hinder mot att reglerna får sådan verkan synes inte föreligga. Som lagrådet föreslagit bör dock mål, vari talan väckts före den nya lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre lag och alltså inte överflyttas till annan domstol, om de nya reglerna skulle leda till detta. En ny punkt med detta innehåll bör tas upp bland övergångsbestämmelserna och placeras mellan 8 och 9.

Jag delar lagrådets uppfattning att bestämmelsen under 6 bör utvidgas att avse även det fall att boskillnad vunnits före den nya lagens ikraftträdande.

I 1 kap. 3 § NJL förekommer hänvisningar till 3 kap. 28 § NJL. I den nya lydelsen av 3 kap. skall hänvisningarna i stället gälla 3 kap. 29 §. Regeln under 9 i det remitterade förslagets övergångsbestämmelser medför att 3 kap. 29 § skall tillämpas även om hänvisningarna i 1 kap. 3 § inte ändras. Lagrådet påpekar emellertid att regeln under 9 ej lämpligen bör gälla inom nyttjanderättslagens område. Jag vill inte motsätta mig att den av lagrådet föreslagna ändringen genomförs.

Lagförslagets innebörd är att domstol har att självmant pröva sin behörighet enligt den särskilda forumregel som tas upp i 72 § i det remitterade förslaget. Detta torde gälla utan att någon ändring görs i 10 kap. 17 § rättegångsbalken. Jag vill dock inte motsätta mig lagrådets förslag att i denna paragraf görs ett tillägg, som undanröjer den ovisshet som lagrådet anser föreligga.

I övrigt anser jag mig, fränsett smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar lagrådet föreslagit. Vissa ytterligare redaktionella jämkningar bör dessutom vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslag till

1) lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.,

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,

4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,

5) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad,

6) lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal,

7) lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bihang B

Nr 171

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om hyresnämnder; given Stockholms slott den 10 november 1967.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om hyresnämnder.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

Den vid årets riksdag framlagda proposition, nr 141, angående ny hyreslagstiftning innehåller förslag bl. a. om att en hyresnämnd skall inrättas för i princip varje län för handläggning av hyrestvister samt att närmare bestämmelser om hyresnämnd skall meddelas i särskild lag.

I denna proposition läggs förslag angående lag om hyresnämnder fram. Lagförslaget innehåller bestämmelser om hyresnämnds sammansättning och om förfarandet i de ärenden som skall förekomma inför nämnden. I en-

lighet med de riktlinjer som dras upp i propositionen angående ny hyreslagstiftning föreslås att i hyresnämnd skall ingå ledamöter som representerar partsintressena på hyresmarknaden. Dessa ledamöter skall som regel utses av Kungl. Maj:t på förslag av intresseorganisationerna.

Förslag
till
Lag
om hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 §.

Hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom har till uppgift att

1. medla i hyrestvist,

2. pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 3 kap. 34—36 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 3 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 3 kap. 49 §, förstagångshyra enligt 3 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 3 kap. 59 §, allt nyssnämnda lag,

3. pröva frågan om godkännande av överenskommelse som avses i 3 kap. 45 eller 56 § nämnda lag,

4. vara skiljenämnd i hyrestvist.

Ärende upptages av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

2 §.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Vid företagande av förberedande åtgärd och prövning av fråga om avvisning av ansökan eller avskrivning av ärende kan hyresnämnden bestå av ordföranden ensam. Vad som sagts nu gäller även vid medling när sådan lämpligen kan ske utan övriga ledamöters närvaro samt, om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, vid prövning av fråga som avses i 1 § 2 eller 3.

Konungen får förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar. Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

Ledamot skall vara svensk medborgare och ha uppnått tjugofem års ålder. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd får ej tjänstgöra som ledamot.

För ledamot i hyresnämnd finns en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §.

För varje hyresnämnd förordnar Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, ordförande och lämpligt antal andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Till tjänstgöring i nämnden kallar ordföranden med iakttagande av vad som föreskrivits i 2 § första stycket de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Medling samt prövning av hyrestvist

4 §.

Hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § 1 eller 2 av part hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

Tvist, som avses i 1 § 2 och som efter klander mot nämndens beslut är anhängig vid domstol, får återförvisas till nämnden.

5 §.

Tvist hänskjutes av part till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, får ansökningen avvisas.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

6 §.

När tvist hänskjutits till hyresnämnd, skall nämnden kalla parterna att inställa sig inför nämnden.

7 §.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför hyresnämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaror.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning, om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaror.

8 §.

Rör ärende som avskrivits enligt 7 § första stycket första punkten tvist enligt 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall hyresnämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

9 §.

Hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnden får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, får nämnden förelägga honom vite.

10 §.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § 2. I annat fall avskrivs ärendet.

Godkännande av överenskommelse

11 §.

Fråga som avses i 1 § 3 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om det är behövt, skall hyresnämnden kalla hyresvärden och hyresgästen att inställa sig inför nämnden. Nämnden får förelägga hyresvärden eller hyresgästen vid vite att komma tillstädes. Utevaro från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

12 §.

Har parterna avtalat att hyrestvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller bestämmelserna i 5 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnden har att avgöra genom skiljedom gäller bestäm-

melserna i lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i hyrestvist som avses i 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Gemensamma bestämmelser om förfarandet

13 §.

Hyresnämnd skall handlägga ärende skyndsamt.

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

14 §.

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av hyresnämnd. Ordföranden skall dock säga sin mening först.

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare äger motsvarande tillämpning på ledamot i hyresnämnd.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen inför nämnden avslutas, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter.

Beslut tillställs part genom nämndens försorg, om beslutet ej meddelas vid förhandling i partens närvaro.

16 §.

Den som efter förordnande av hyresnämnd besiktigat lägenhet eller verkställt annan utredning tillerkännes av nämnden skäligen ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnden inkallat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

17 §.

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd finns bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtits om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.

Besvären skall inges till domstol, som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom, inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångs-

balken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avskrivning eller avvísning, återupptages ärendet av nämnden.

18 §.

Vid hyresnämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

19 §.

Inlaga, kallelse, föreläggande, beslut eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, delges honom genom hyresnämndens försorg. Begär part att själv få ombesörja delgivning, får det dock anförtros honom, om det kan ske utan olägenhet.

Delgivning genom nämndens försorg sker i enlighet med vad som gäller om delgivning i mål och ärenden vid domstol. Om beslut är sådant som avses i 15 § andra stycket, skall dock beslutet delges part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål.

Övriga bestämmelser

20 §.

Hyresnämnd är berättigad att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

21 §.

Talan om utdömande av vite, som förelagts någon enligt denna lag, föres efter anmälan av hyresnämnden av åklagare vid domstol som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

22 §.

Ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 20 oktober 1967.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lag om hyresnämnder* och anför.

Inledning

Vid årets riksdag har framlagts proposition, nr 141, angående ny hyreslagstiftning. Beträffande förfarandet i hyrestvister innebär propositionen bl. a. att en hyresnämnd inrättas för i princip varje län. Närmare bestämmelser om hyresnämnderna föreslås skola meddelas i en särskild lag. I propositionen uttalas att slutlig ståndpunkt till hyresnämndernas organisatoriska uppbyggnad och verksamhetsformer utöver vad som skett i förslaget bör tas först sedan organisationsfrågan utretts i särskild ordning. Denna fråga har nu utretts av statskontoret.

Frågan om en ny hyreslagstiftning har behandlats av två offentliga utredningar. Sålunda bemyndigade Kungl. Maj:t genom beslut den 15 mars 1957 chefen för justitiedepartementet att tillkalla sakkunniga för att göra en översyn av den permanenta hyreslagstiftningen. De sakkunniga,¹ som antog benämningen hyreslagskommittén, avgav den 15 september 1961 betänkandet »Reviderad hyreslag» (SOU 1961: 47). Betänkandet innefattade förslag till ny hyreslag och lag om medling i hyrestvister. Den senare lagen, som avsågs ersätta den nuvarande lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister (medlingslagen), innehöll bl. a. bestämmelser om medlingsnämnd i hyrestvister, dess organisation och uppgifter samt regler om förfarandet inför nämnden. Efter remiss avgavs utlåtanden över kommitténs betänkande av ett stort antal myndigheter och organisationer (se SOU 1966: 14 s. 75).

¹ Justitierådet Nils Beckman, tillika ordförande, drätselordföranden Fritiof Boo, riksdagsmännen Henning Gustafsson, Sven Persson och Yngve Holmberg, direktören Hans Wiman och advokaten Gösta Järtelius. Sedan Gustafsson på egen begäran entledigats från uppdraget, tillkallades den 19 maj 1958 riksdagsmannen Mac Hamrin som sakkunnig i hans ställe.

Den 31 maj 1963 tillkallade jag med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 26 april samma år fem sakkunniga för att utreda hyreslagstiftningen. De sakkunniga,¹ som antog namnet hyreslagstiftningssakkunniga, avgav i juni 1966 betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14). I betänkandet framlades bl. a. förslag till ny hyreslag samt förslag till lag om medling i hyrestvister, avsedd att ersätta den nuvarande medlingslagen. Sistnämnda lagförslag innehöll bestämmelser om medlingsnämnds organisation och uppgifter samt om förfarandet inför nämnden. Över de sakkunnigas betänkande avgavs efter remiss utlåtanden av ett stort antal myndigheter och organisationer (se prop. 1967: 141 s. 29).

Jag anhåller nu att få ta upp frågan angående de närmare bestämmelser om hyresnämnd som ansetts böra meddelas i en särskild lag.

Inom justitiedepartementet har upprättats förslag till *lag om hyresnämnder*. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.

Den av statskontoret utredda frågan om anslag till hyresnämndernas verksamhet och vissa därmed sammanhängande organisationsfrågor kommer att anmälas senare.

1939 års medlingslag

Syftet med medlingslagen är främst att till tvistande hyresparter förordna ställa en nämnd med uppgift att utgöra ett offentligt förlikningsorgan. Nämnden, vars verksamhetsområde utgörs av kommun, består av ordförande och två ledamöter samt suppleanter (2 §). Ordföranden och hans suppleant skall vara lagfarna. De förordnas av socialstyrelsen för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten och hans suppleant, vilka inte får äga eller förvalta sådan fastighet, skall ha kännedom om ortens hyresförhållanden. Ledamöterna och deras suppleanter utses av kommunens beslutande myndighet för två år i sänder. Någon förslagsrätt för intresseorganisationerna på hyresmarknaden föreligger inte. Kostnaderna för nämndens verksamhet bestrids av kommunen.

Varje hyrestvist som inte anhängiggjorts hos domstol, överexekutor eller skiljemän kan hänskjutas till medling inför nämnden (3 §). Är tvisten anhängig vid domstol, får domstolen på begäran av endera parten förordna att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet eller i viss del handläggas av nämnden.

När tvist hänskjutits till nämnden, skall parterna kallas att inställa sig

¹ Presidenten i försäkringsdomstolen Liss Granqvist, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, numera statsrådet Lennart Geijer och riksdagsmannen Henning Gustafsson samt ordföranden i Hyresgästernas riksförbund Erik Svensson.

inför nämnden (4 §). Underlåter part som begärt medling att inställa sig, avskrivs ärendet (5 §). Om motparten uteblir, kan nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer han ändå inte och finner nämnden inte antagligt att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Om parterna inställer sig, skall nämnden söka förlika parterna (6 §). Nämnden skall besiktiga den lägenhet som tvisten rör när anledning föreligger till det. Vid sådan besiktning skall båda parterna beredas tillfälle att närvara. Kan parterna inte enas om förlikningsförslag som under förhandlingarna lagts fram av någon av dem, skall nämnden lägga fram förslag till lösning av tvisten. Kommer förlikning till stånd, skall den avfattas i skrift och undertecknas av parterna (8 § andra stycket).

Nämnden får handlägga tvistefråga endast när nämnden är fulltalig (7 §). Bestämmelserna om domarjäv gäller i tillämpliga delar.

I övrigt innehåller medlingslagen regler om förande av protokoll och dagbok (8 och 10 §§) samt om delgivning av föreläggande och utdömande av vite som förelagts av nämnden (14 §). Lagen innehåller dessutom bestämmelser som ålägger medlingsnämnd att på eget initiativ ta befattning med sådan hyrestvist inom dess verksamhetsområde som kan äventyra freden på hyresmarknaden (12 §). Innebär tvisten synnerlig fara för freden på hyresmarknaden eller finnes det i annat fall påkallat, kan Kungl. Maj:t tillsätta en förlikningskommission eller en förlikningsman med uppgift att medla i tvisten (13 §).

I ort där hyresregleringen gäller fungerar hyresnämnden som medlingsnämnd i hyrestvister. Genom den kategorimässiga avvecklingen av hyresregleringen har hyresnämndernas verksamhet som medlingsnämnder fått en betydande omfattning i fråga om lägenheter utanför bostadssektorn.

Enligt 4 § lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal åligger det hyresgäst som vill åtnjuta rätt till nytt avtal att väcka talan därom vid domstol senast tre veckor efter det att hyresvärden skriftligen påfordrat avflyttning. Har tvisten hänskjutits till medlingsnämnd, skall talan dock väckas inom samma tid efter det att förfarandet inför nämnden avslutats utan att förlikning kunnat träffas. Ett betydande antal av de mål som handlagts av domstol enligt nämnda lag har föregåtts av medling.

Hyreslagskommitténs förslag till lag om medling i hyrestvister

Enligt hyreslagskommitténs förslag till hyreslag skall hyresgäst, som önskar nytt hyresavtal vid den avtalade hyrestidens utgång men som inte kan nå samförstånd om det med sin hyresvärd, hänskjuta tvisten till medlingsnämnd inom viss angiven tid. I annat fall förfaller rätten till nytt avtal. Kommittén föreslår att en medlingsnämnd skall finnas i varje stad med rådhusrätt och i varje domsaga, om inte Kungl. Maj:t förordnar om annan

indelning. Nämndens uppgift skall vara att i hyrestvist som hänskjutits till nämnden klarlägga tvistefrågan och söka förlika parterna. Kommer förlikning inte till stånd och rör tvisten hyresgästens rätt till nytt hyresavtal, skall tvisten på talan av hyresgästen avgöras av allmän domstol. Det skall även åligga medlingsnämnden att vara skiljenämnd i hyrestvist, om parterna utsett medlingsnämnden till skiljenämnd.

Medlingsnämnden föreslås bestå av en ordförande och två ledamöter som förordnas av länsstyrelsen för en tid av tre år i sänder. Till ordförande skall förordnas lagfaren person, om lämplig sådan finns att tillgå. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten, som ej får äga eller förvalta sådan fastighet, skall ha kännedom om bostadsmarknaden i orten. I ärende rörande lägenhet, som uthyrts för drivande av förvärvsverksamhet, skall den sistnämnde ledamoten ersättas av ledamot som driver sådan verksamhet i förhyrd lägenhet och inte äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet. För ordföranden och varje ledamot skall utses minst en suppleant. Innan ledamot eller suppleant utses, skall sammanslutning av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare som gjort framställning därom hos länsstyrelsen beredas tillfälle att avge förslag till sådan ledamot eller suppleant, som företräder samma intresse som sammanslutningen tillvaratar.

Enligt kommitténs förslag skall varje hyrestvist som inte dras inför domstol, överexekutor eller skiljemän kunna av part hänskjutas till medling. Tvist som angår hyresgästs rätt till nytt hyresavtal skall dock på framställning av part tas upp till medling även om tvisten dragits inför domstol. Vidare föreslås att domstol skall kunna förordna att där anhängig hyrestvist skall behandlas av medlingsnämnd innan målets handläggning fortsätts. Sammanträde för medling skall hållas inom tre veckor från det tvisten hänsköts till nämnden, om inte särskilda skäl föreligger för längre anstånd.

I fråga om förfarandet inför nämnden stämmer kommitténs förslag i allt väsentligt överens med 1939 års lag. Nämnden skall dock inte vara skyldig att lägga fram medlingsförslag, om det är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Som nämndens beslut i ärende som handläggs av nämnden gäller den mening varom flertalet enar sig. Har varje röstande sin mening och kan två meningar inte sammanjämkas, gäller ordförandens mening. Nämndens ordförande kan ensam besluta om förberedande åtgärd och om avskrivning av återkallat ärende. I övrigt skall tvist kunna handläggas eller avgöras bara när nämnden är fulltalig.

Kommittén föreslår att kostnaderna för medlingsnämndernas verksamhet skall betalas av staten. Någon skyldighet för part i medlingsärende att utge ersättning för motparts kostnader föreskrivs inte.

Slutligen föreslås en bestämmelse att Kungl. Maj:t kan uppdra åt sakkunniga och erfarna personer att i egenskap av förlikningskommission

medla i hyrestvist som innebär fara för freden på hyresmarknaden eller när det i annat fall av särskild anledning kan anses påkallat. Sådant uppdrag kan också lämnas särskild person.

Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag till lag om medling i hyrestvister

De sakkunniga föreslår att medling skall vara obligatorisk i flertalet hyrestvister. Antalet hyrestvister som förs vidare till rättsligt avgörande antas härigenom kunna avsevärt begränsas. Som första prövningsinstans föreslås en till den allmänna underrättsorganisationen knuten hyresdomstol, bestående av underrättens ordförande och två ledamöter som representerar partsintressena.

Medlingsnämnden föreslås bestå av ordförande, som skall vara eller ha varit innehavare av domarämbete, och två ledamöter, av vilka den ene skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre med bostadshyresgästers förhållanden (2 §). I ärende som rör hyresförhållanden utanför bostadssektorn skall den ledamot som avses företräda hyresgästintresset ha erfarenhet av näringsidkande hyresgästers förhållanden. Ordförande och ledamöter samt suppleanter till lämpligt antal skall enligt förslaget utses av Kungl. Maj:t för fyra år i sänder. I fråga om ledamöterna skall förslag avges av styrelserna för de organisationer som på riksplånet företräder de berörda partsintressenterna (2 och 3 §§).

De sakkunniga föreslår att part skall ha rätt att påkalla medling i varje hyrestvist, även om tvisten behandlas i annan ordning. Framställning om medling skall innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet (8 §).

I tvist angående förlängning av hyresavtal beträffande bostadslägenhet eller villkoren för sådan förlängning eller rörande s. k. förstagångshyra, vilka tvister väntas bli dominerande till antalet, åligger det medlingsnämnden att framlägga medlingsbud (12 § andra stycket). I övriga tvister skall nämnden framlägga medlingsbud, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Kommer förlikning till stånd inför medlingsnämnden, skall förlikningen avfattas skriftligt och skrivas under av parterna (12 § första stycket). Antas inte framlagt medlingsbud vid sammanträdet, skall det avfattas skriftligt och överlämnas till parterna genast eller inom en vecka (12 § tredje stycket). Parterna har därefter i allmänhet två veckor på sig att överväga förslaget. Underlåter båda parter att inom denna tid anmäla till nämnden att medlingsbudet förkastas, anses förlikning träffad i enlighet med medlingsbudet.

Anmäler part inom föreskriven tid att han inte godtar framlagt medlingsbud, skall medlingsförfarandet förklaras avslutat. Part skall underrättas härom, i förekommande fall med erinran om att parten har att väcka talan inom viss tid för att tillvarata sin rätt (13 §).

Beträffande verkan av parts utevaro från sammanträde inför medlingsnämnden föreslås följande (10 §). Uteblir den part som påkallat medling, skall ärendet avskrivas, om inte partens utevaro kan antas bero på laga förfall eller annan anledning till uppskov föreligger. I sådant fall skall medlingen uppskjutas och nytt sammanträde utsättas. Inställer sig parten inte heller vid detta sammanträde, skall ärendet avskrivas. Är viss frist föreskriven för att hänskjuta tvisten till medling och har fristen gått till ända, kan parten inte därefter påkalla medling i tvisten. Är medling obligatorisk, har parten också förlorat sin rätt att få tvisten prövad av domstol. Med hänsyn till påföljden av utevaro i detta fall skall kallelse till nytt sammanträde delges enligt de regler, som gäller beträffande stämning i tvistemål (18 § andra stycket). Uteblir sökandens motpart från sammanträdet, skall nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig vid nytt sammanträde. Kommer han inte heller då och finner medlingsnämnden inte antagligt att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas.

Parterna föreslås gemensamt kunna påkalla att tvist avgörs med för dem bindande verkan genom skiljedom. Nämnden har då att pröva tvisten under mera domstolsmässiga former.

Begäran om skiljedom skall enligt förslaget ske skriftligen eller, om medlingsförfarande inletts, muntligen inför nämnden (16 §). För att markera vikten av snabbhet i förfarandet föreslås att skiljedom skall meddelas inom en månad efter det att parterna överlämnat ärendet till nämndens prövning, om inte synnerligt hinder föreligger. Part bör i allmänhet beredas tillfälle att muntligen utföra sin talan. Parts utevaro skall inte utgöra hinder för att ärendet avgörs.

I de sakkunnigas förslag tas vidare upp bestämmelser om domförhet, omröstning och jäv mot ordförande eller ledamot samt om besiktning av den lägenhet som tvisten rör (4 §, 2 § sista stycket och 11 §). Dessa regler stämmer i allt väsentligt överens med vad som tagits upp i hyreslagskommitténs förslag. Enligt de sakkunnigas förslag skall nämnden även kunna föranstalta om annan utredning än besiktning, om så anses behövt.

De sakkunniga föreslår att kostnaderna för medlingsnämndernas verksamhet skall betalas av staten (7 §). Även kostnaderna för besiktning och annan utredning som nämnden föranstaltat om anses böra bestridas med statsmedel (17 §). Part skall själv stå för sina kostnader i medlings- och skiljeförfarandet.

Slutligen ges föreskrifter om protokoll och dagbok samt om aktbildning (14 och 15 §§), delgivning (18 §) och talan om utdömande av försuttet vite (19 §).

Propositionen angående ny hyreslagstiftning innehåller en redogörelse för remissyttrandena i anledning av de sakkunnigas förslag till medlingsorganisation (prop. 1967: 141 s. 160).

Departementschefen

Allmänna synpunkter. I propositionen angående ny hyreslagstiftning har jag redogjort för min syn på frågan hur förfarandet i hyrestvister lämpligen bör anordnas (prop. 1967: 141 s. 168—173, 357—358 och 366—367). Jag uttalade därvid bl. a. att det är nödvändigt från rättssäkerhetssynpunkt att parterna får möjlighet till en domstolsmässig prövning av alla hyrestvister som inte kunnat biläggas i annan ordning. Samtidigt underströk jag betydelsen av att hyresmarknaden tillförs en mycket kvalificerad, statlig nämndorganisation som i relativt obundna former kan vara verksam för att bilägga hyrestvister, innan de dras inför domstol. I likhet med hyreslagstiftningssakkunniga ansåg jag det berättigat att vid bedömningen av vilka åtgärder som behövs för att bemästra den situation som uppstår vid hyresregleringens avveckling ta särskild hänsyn till det starka inflytande som intresseorganisationerna på hyresmarknaden numera har. Jag såg häri en garanti för att anpassningen till en friare hyresmarknad kan ske utan alltför stora svårigheter. Jag anslöt mig till de sakkunnigas uppfattning att intresseorganisationernas medverkan är av värde också vid prövningen av vissa hyrestvister och att en sådan medverkan inte borde begränsas till medlingsstadiet. Jag ansåg emellertid att de sakkunnigas förslag om att inrätta särskilda hyresdomstolar borde frångås. Organisationsrepresentanternas medverkan borde i stället koncentreras till medlingsnämnder och deras inflytande där stärkas genom att nämnderna vid sidan av medlingsfunktionen också ges viss prövande funktion. Sålunda fann jag att nämnderna bör avgöra tvister om förlängning av hyresavtal och om hyressättning samt om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse i andra hand av lägenhet, om parterna inte kan förlikas. Med hänsyn till att nämnderna alltså skulle få i viss mån andra uppgifter än de sakkunniga tänkt sig ansåg jag att nämnderna borde benämnas hyresnämnder. Part som inte ville godta beslut av sådan nämnd borde hänvisas att klandra beslutet genom att väcka talan vid domstol. Jag föreslog att det i regel skall finnas en hyresnämnd i varje län.

Vissa frågor angående hyresnämndernas verksamhet har som framgått fått sin lösning redan i förslaget till ny hyreslagstiftning. Jag avser nu att ta upp till behandling de närmare bestämmelser om hyresnämndernas organisation och verksamhetsformer som bör ingå i lagen om hyresnämnder. Min framställning anknyter till de skilda paragraferna i departementsförslaget.

Hyresnämnds uppgifter (1 §). Enligt 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (hyreslagen) i dess föreslagna lydelse har hyresnämnd till uppgift att medla i hyrestvister och att pröva

sådana frågor som enligt hyreslagen ankommer på nämnden samt att vara skiljenämnd i hyrestvister (70 §). Lagen om hyresnämnder bör enligt min mening lämpligen inledas med en bestämmelse som närmare anger vilka uppgifter som ankommer på nämnden. 1 § i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. I paragrafens första stycke anges under fyra särskilda punkter de olika slag av arbetsuppgifter som ankommer på nämnden. Första punkten avser nämndens medlande verksamhet och andra punkten dess uppgift att pröva vissa tvister, när förlikning inte kan träffas. Tredje punkten avser ärenden i vilka någon tvist normalt inte föreligger, nämligen framställningar om godkännande av överenskommelse varigenom hyresgästen avstått från sitt besittningsskydd. Fjärde punkten slutligen avser nämndens verksamhet som skiljenämnd.

Ärende som kan hänskjutas till hyresnämnd bör tas upp av nämnden för den ort där fastigheten ligger.

Hyresnämnds sammansättning m. m. (2 och 3 §§). Reglerna om hyresnämndens sammansättning och förfarandet vid utseende av ledamöter i nämnden torde kunna utformas i huvudsaklig överensstämmelse med de sakkunnigas förslag i fråga om medlingsnämnderna. Hyresnämnden bör således bestå av ordförande och tre andra ledamöter. På ordföranden bör ställas det kravet att han skall vara lagfaren. Med hänsyn till att en rättslig prövning inför nämnden skall äga rum i vissa hyrestvister och till nämndens uppgift att även vara skiljenämnd i sådana tvister bör till ordförande utses någon som har erfarenhet som domare. I undantagsfall bör emellertid annan kvalificerad lagfaren person kunna komma i fråga. Av de övriga ledamöterna bör en vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet, en vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden och en vara väl förtrogen med näringsdrivande hyresgästers förhållanden. Av de båda sistnämnda ledamöterna bör den senare deltaga vid handläggning av ärende som rör annan lägenhet än bostadslägenhet och den förre vid handläggning av övriga ärenden. Utöver dessa särskilda kvalifikationskrav bör gälla, att ledamot skall vara svensk medborgare och ha uppnått 25 års ålder. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd bör inte få tjänstgöra som ledamot. Ersättare för ledamöterna bör utses till behövt antal. Vid förordnande av ersättare bör tillses att skilda grupper av intressenter blir representerade. När ärendets beskaffenhet ger anledning till det, bör ordföranden äga rätt att i ordinarie ledamots ställe kalla den ersättare som kan anses företräda en viss berörd intressegrupp. Är fastighetsägaren exempelvis ett allmännyttigt bostadsföretag, bör i allmänhet den kallas att tjänstgöra i nämnden som företrädar de SABO-anslutna bostadsföretagens intressen.

Ledamöter och ersättare bör utses av Kungl. Maj:t. Kungl. Maj:t bör emellertid ha möjlighet att delegera uppgiften till myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer. Innan annan än ordförande eller ersättare för denne för-

ordnas, bör sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är frågan om beredas tillfälle att avge förslag.

Annan ledamot än ordförande samt ersättare för ledamot bör förordnas för viss tid. Bestämmelser därom torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

Frågan huruvida tjänsterna som ordförande skall vara ordinarie befattningar eller om ordförande bör förordnas för viss tid bör övervägas i samband med att ställning tas till organisationen av hyresnämnderna. Bestämmelser i ämnet torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

I propositionen angående ny hyreslagstiftning anges som en allmän regel (69 §) att en hyresnämnd skall finnas i varje län med rätt för Kungl. Maj:t att förordna om annan indelning. Emellanåt kan det vara lämpligt att låta nämnden arbeta på två eller flera avdelningar i stället för att dela upp ett län i flera verksamhetsområden. Med hänsyn härtill bör Kungl. Maj:t även ges möjlighet att förordna att hyresnämnd skall arbeta på avdelningar.

Ansökan om medling m. m. (4—6 §§). I överensstämmelse med vad som gäller enligt 1939 års medlingslag bör varje slag av hyrestvist kunna hänskjutas till medling inför nämnden av part eller av domstol. För det fall att part önskar hänskjuta tvist till medling kan enligt gällande rätt nämnden inte ta befattning med tvisten, om den dragits inför domstol, överexekutor eller skiljemän. Denna regel bör behållas. Det intresse som emellanåt kan föreligga för part att få medling till stånd inför hyresnämnden i tvist, som är anhängig vid domstol, torde kunna tillgodoses genom att domstolen ges befogenhet att hänskjuta tvisten till nämnden. Enligt 42 kap. 17 § rättegångsbalken har domstol en allmän befogenhet att förordna om medling. Sådant förordnande kan meddelas även utan yrkande av part. Med hänsyn härtill bör domstolens befogenhet att föranstalta om medling inför hyresnämnd inte som enligt gällande rätt (3 § andra stycket medlingslagen) göras beroende av yrkande av part. 4 § i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. Paragrafen innehåller dessutom en erinran om de särskilda bestämmelserna i förslaget till ny hyreslag angående hänskjutande av hyrestvist som det ankommer på nämnden att pröva. Domstol som har att handlägga hyrestvist som prövats av hyresnämnd bör ha möjlighet att återförvisa tvisten till nämnden för förnyad behandling (jfr prop. 1967: 141 s. 244).

Ansökan varigenom part hänskjuter tvist till hyresnämnden bör vara skriftlig. För att nämnden skall kunna kalla parterna till sammanträde inför nämnden måste krävas att ansökningen innehåller uppgift om parternas namn och hemvist. För att nämnden skall kunna pröva sin behörighet att ta upp tvisten måste ansökningen också innehålla uppgift om var

lägenheten finns. Såsom i det följande närmare berörs bör nämnden när så anses lämpligt kunna förordna att besiktning av den lägenhet som tvisten rör skall äga rum före sammanträdet. Även med hänsyn härtill måste fordras att ansökningen innehåller uppgift om var lägenheten finns. Slutligen bör krävas att sökanden anger vad tvisten gäller. Det bör ankomma på Kungl. Maj:t att närmare ange de uppgifter som ansökningen sålunda bör innehålla. Är ansökningen ofullständig, bör nämnden kunna förelägga sökanden att komplettera den. Om sådant föreläggande inte åtlöys, måste ärendet kunna avvisas. Återkallar sökanden sin ansökan, bör ärendet avskrivas.

Som framhållits i förslaget till ny hyreslag är det angeläget att förfarandet inför hyresnämnden går snabbt. Tvist som hänskjutits till nämnden bör därför handläggas med största möjliga skyndsamhet. Detta bör komma till uttryck i lagen på olika sätt. I 6 § i departementsförslaget tas i detta syfte upp en föreskrift att nämnden utan uppskov skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Jag har däremot inte ansett lämpligt att som skett i kommitténs och de sakkunnigas förslag bestämma viss tid inom vilken sammanträde skall hållas.

Parts utevaro (7 §). Om part som påkallat medling uteblir från sammanträde inför nämnden, skall enligt gällande medlingslag ärendet avskrivas. Är det motparten som inte kommer, kan medlingsnämnden förelägga honom vid vite att inställa sig. Uteblir han på nytt och kan det inte antas att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Dessa regler torde böra behållas. Rör tvisten fråga som det enligt förslaget till ny hyreslag ankommer på nämnden att pröva, måste emellertid tvisten i denna del kunna avgöras utan hinder av att sökandens motpart uteblivit. Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden för medling, bör ärendet avskrivas. Skulle endast den ena parten utebli, bör samma regler gälla som när tvist hänskjutits till nämnden av part och motparten underlåtit att infinna sig. Bestämmelserna om verkan av parts utevaro bör inte gälla om det finns anledning anta att part som uteblivit har laga förfall. Att ärendet i sådant fall skall utsättas till nytt sammanträde och parterna kallas till detta i samma ordning som gällt för det inställda sammanträdet ligger i sakens natur och torde inte behöva särskilt utsägas i lagen.

Återupptagande av ärende (8 §). Enligt 49 § i förslaget till ny hyreslag skall bostadshyresgäst — eller i förekommande fall sådan hyresgästs make — som fordrar förlängning av hyresavtalet hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom tre veckor efter det att han erhöll avflyttningsmeddelande från hyresvärden. Om inte denna tid iakttas, förfaller rätten till förlängning. Uteblir part, som hänskjutit sådan tvist till hyresnämnden, från sammanträde inför nämnden, skall ärendet enligt vad som i det föregående

föreslagits avskrivats. Om den för hänskjutande av tvisten föreskrivna tiden gått till ända, skulle parten därmed ha förlorat sin rätt till förlängning av hyresavtalet. En sådan påföljd synes alltför sträng mot parten. Vad som sagts nu gäller också tvist om s. k. förstagångshyra. Enligt 55 § hyreslagen i dess föreslagna lydelse är rätten till prövning av förstagångshyra förlorad, om sådan prövning ej begärs inom ett år från det hyresförhållandet började. Nedsätts förstagångshyra, skall den lägre hyran gälla först fr. o. m. månaden närmast efter den då prövning av hyran påkallades. Även i detta fall skulle således den föreslagna påföljden för utevaro kunna medföra rättsförlust för hyresgästen. Har ärende som rör tvist om förlängning av hyresavtal eller förstagångshyra avskrivits på grund av sökandens utevaro från sammanträde inför hyresnämnden, bör därför möjlighet finnas för parten att få ärendet upptaget på nytt. Detta synes lämpligen kunna ske genom att sökanden ges rätt att inom viss tid efter det att han fick del av avskrivningsbeslutet få ärendet återupptaget. För att inte hyresvärden under längre tid skall behöva sväva i ovisshet om huruvida hyresavtalet kan komma att förlängas bör tiden för ansökan om återupptagande inte vara längre än en vecka. Skulle sökanden ånyo utebli från sammanträde inför nämnden, bör ärendet inte få återupptagas på nytt. Föreligger anledning att anta att part som begärt återupptagande har laga förfall för sin utevaro, följer av 7 § sista stycket att nytt sammanträde skall utsättas.

Medling m. m. (9 och 10 §§). Förfarandet inför hyresnämnden bör inte bindas genom alltför många formföreskrifter. I lagen bör riktlinjerna för nämndens verksamhet anges och i övrigt överlämnas åt nämnden att efter eget omdöme handlägga ärendena. I lagen bör anges att tvist som hänskjutits till hyresnämnden skall handläggas skyndsamt. Vid sammanträde inför hyresnämnden bör denna till en början klarlägga tvistefrågorna. I en tvist om förlängning av hyresavtalet bör exempelvis klarläggas huruvida hyresvärdens bestridande av hyresgästens förlängningsanspråk grundas på att ett besittningsskyddsbrytande faktum föreligger eller på att hyresvärden fordrar andra hyresvillkor än hyresgästen medgett eller på båda dessa förhållanden. Har hyresvärden motsatt sig en begäran från hyresgästens sida att få överlåta hyresrätten i och för lägenhetsbyte, bör t. ex. klarläggas om hyresvärdens vägran att lämna samtycke grundas på att den föreslagna efterträdaren inte kan tas för god som hyresgäst eller på att en överlåtelse över huvud inte kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Om det finns anledning, bör nämnden eller någon som nämnden förordnar kunna besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Vid besiktning bör parterna beredas tillfälle att närvara. Emellanåt kan det vara lämpligt att sådan besiktning äger rum före sammanträdet. Vid behov bör nämnden även kunna föranstalta om annan utredning, exempelvis i hyressättningstvist utredning angående hyresläget i orten eller besiktning av lägenheter som

åberopats av parterna som jämförliga med den aktuella lägenheten. Normalt bör det dock ankomma på parterna själva att lägga fram den utredning som behövs för att nämnden skall kunna bedöma tvisten. Nämnden bör alltså endast i undantagsfall självant föranstalta om sådan utredning. Om parterna inte frivilligt ger nämnden tillfälle till besiktning av den omtvistade lägenheten eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, bör nämnden kunna förelägga skäligt vite.

Liksom enligt gällande medlingslag bör hyresnämnden i första hand söka ena parterna om förslag till förlikning som under förhandlingarna lagts fram av någon av dem. Kan de inte enas om förslaget eller har inget sådant förslag lagts fram, bör det åligga nämnden att lägga fram förslag till lösning av tvisten. Enligt nuvarande medlingslag är medlingsnämndens skyldighet att framlägga sådant förslag ovillkorlig. Det kan emellertid förekomma situationer där det är mindre lämpligt att nämnden framlägger medlingsbud eller där ett förlikningsförsök framstår som helt utsiktslöst. Nämnden bör därför inte vara skyldig att framlägga eget förlikningsförslag, om det är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. Kommer förlikning till stånd, bör den avfattas skriftligen och undertecknas av parterna. Träffas inte förlikning, bör ärendet avskrivas utom när tvisten rör fråga som det enligt förslaget till ny hyreslag ankommer på nämnden att pröva. Hit hör frågor om tillstånd att överlåta hyresrätt eller upplåta lägenhet i andra hand, rätt till förlängning av hyresavtal och villkoren för sådan förlängning samt förstagångshyra och anstånd med avflyttning beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet. Kan förlikning inte träffas i sådan tvistefråga, skall den avgöras av nämnden.

Godkännande av överenskommelse (11 §). Om parterna i ett hyresförhållande rörande bostadslägenhet kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet, är överenskommelsen, om den träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader, enligt 45 § förslaget till ny hyreslag gällande bara om den godkänts av hyresnämnden. Motsvarande gäller enligt 56 § i förslaget överenskommelse om villkor som strider mot de till skydd för annan hyresgäst än bostadshyresgäst föreslagna reglerna om rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphörande m. m. I motiven till förslaget (prop. 1967: 141 s. 89; jfr s. 125) uttalas att det inte torde vara nödvändigt att närmare ange förutsättningarna för att en överenskommelse skall få godkännas. Det ligger i sakens natur att prövningen skall inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Som en riktpunkt anges att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle ha rätt till förlängning av hyresförhållandet. För

handläggningen av ärenden av detta slag meddelas regler i 11 § i departementsförslaget. Handläggningen bör göras mycket enkel. Som regel bör hyresgästen höras muntligen. Om det med hänsyn till omständigheterna är obehövt, bör handläggningen dock kunna ske skriftligt. Innan framställning om godkännande prövas, bör hyresgästen alltid beredas tillfälle att yttra sig. Skall hyresvärden eller hyresgästen höras muntligen, bör nämnden snarast utsätta tid och plats för ärendets handläggning. Denna blir i stort sett densamma som vid en tvist om förlängning av hyresavtal. Part bör kunna föreläggas vid vite att inställa sig. Uteblir den som kallats, bör ärendet kunna prövas och avgöras utan hinder därav.

Skiljemannaförfarande (12 §). Enligt 70 § i förslaget till ny hyreslag kan hyresnämnd även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser härom tas upp i 12 § i departementsförslaget. Som förutsättning för att nämnden skall kunna pröva hyrestvist som hänskjutits till nämnden för avgörande genom skiljedom föreslås gälla att parterna avtalat att tvisten skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, att hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, att hinder för tvistens avgörande genom skiljedom inte föreligger enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän och att framställning om skiljedom gjorts hos nämnden. En förutsättning är självfallet att det är fråga om ett skiljeavtal som enligt 67 § i förslaget till ny hyreslag får göras gällande. Avtal om att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till skiljemän utan klanderrätt för parterna får enligt sistnämnda lagrum inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor eller ersättning till lokalhyresgäst i anledning av hyresförhållandets upplösning. Kommer parterna sedan sådan tvist uppstått överens om att hänskjuta tvisten till avgörande av skiljemän och att utse nämnden till skiljenämnd, får nämnden givetvis ta upp ärendet.

Även ansökan om skiljedom bör vara skriftlig och innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, bör dock skiljedom kunna påkallas muntligen inför nämnden. Vid underlåtenhet att efterkomma föreläggande att komplettera ofullständig skriftlig ansökan bör påföljden vara densamma som i fråga om ansökan enligt 5 §.

I den mån ej annat följer av bestämmelserna i lagen om hyresnämnd, bör skiljemannalagen gälla, när nämnden fungerar som skiljenämnd. Reglerna i 5—10 §§ skiljemannalagen om jäv och utseende av skiljemän, 12 § första stycket om vem som är ordförande i skiljenämnd, 16 § om domföret m. m. samt 23 och 25 §§ om skyldighet för part att utge ersättning till skiljemännen och klagan över beslut därom blir inte tillämpliga i tvist som nämnden har att avgöra genom skiljedom. Enligt 74 § i förslaget till ny hy-

reslag skall vardera parten stå sina kostnader vid domstol i första instans i besittningsskydds- och hyressättningstvister. Samma kostnadsregel bör gälla i skiljemannaförfarande. Frågan om och i vad mån part i annat skiljedomssärende kan åläggas att gottgöra motparten för kostnader i ärendet bör däremot bedömas enligt 24 § skiljemannalagen.

Offentlighet, domförhet, omröstning, jäv (13 och 14 §§). 13 § i departementsförslaget innehåller en regel om att bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

I förslaget till ny hyreslag har jag framhållit att organisationsrepresentanternas medverkan i hyresnämnderna är av stor betydelse inte minst när det gäller att leda utvecklingen på hyresmarknaden (prop. 1967: 141 s. 169). Som huvudregel bör därför gälla att nämnden får handlägga eller avgöra fråga som hänskjutits till nämnden endast när den är fulltalig. En bestämmelse härom tas upp i 14 § första stycket i förslaget. Från huvudregeln föreslås emellertid vissa undantag. Av praktiska skäl bör ordföranden ensam kunna meddela beslut om avskrivning av ärende eller avvisning av ansökan som inte kan tas upp av nämnden samt besluta om förberedande åtgärd, såsom att utsätta dag för sammanträde, kalla till förhandling och förordna om besiktning eller annan utredning. I syfte att underlätta hyresnämndernas medlingsverksamhet men också för att inte onödigtvis anstränga intresseorganisationernas personalresurser bör vidare, som uttalats i hyreslagsförslaget (s. 171), sammanträde för medling kunna hållas inför ordföranden ensam, när så anses lämpligt. Om förlikning inte kan träffas vid sådant sammanträde och ordföranden finner att medlingsförhandlingarna bör fortsätta inför fulltalig nämnd, skall nytt sammanträde sättas ut. Omvänt bör när så anses lämpligt medlingsförhandlingar som påbörjats inför fulltalig nämnd kunna fortsättas vid nytt sammanträde inför ordföranden ensam, exempelvis när en förlikning ligger inom räckhåll men parterna vill avvakta resultatet av viss utredning innan slutlig uppgörelse träffas. Av samma skäl som anförts i fråga om nämndens medlande verksamhet bör möjlighet öppnas för ordföranden att ensam avgöra tvist som det ankommer på nämnden att pröva när förlikning inte kan träffas, dock endast om parterna begär det eller saken är uppenbar. Härigenom kan man också få ett snabbare avgörande i tvist som vid sammanträde för medling handlagts av ordföranden ensam. Mot bakgrunden av vad jag nyss har anfört angående betydelsen av organisationsrepresentanternas medverkan när det gäller att leda utvecklingen på hyresmarknaden vill jag emellertid understryka vikten av att möjligheten att avgöra tvister utan ledamöternas medverkan utnyttjas med försiktighet. Särskilt gäller detta hyressättningstvister. Sådana tvister bör inte få avgöras av ordföranden ensam annat än om det genom den fulltaliga nämndens tidigare verksamhet utbildats sådana riktlinjer för

hyressättningen som kan läggas till grund för tvistefrågans avgörande eller när i annat fall avgörandet inte kan få rättsbildande betydelse.

Yppas skiljaktiga meningar vid överläggning inom nämnden, bör omröstning ske. Därvid bör bestämmelserna i rättegångsbalken om omröstning i domstol, där endast lagfarna ledamöter sitter i rätten, äga motsvarande tillämpning. Beträffande jäv mot ledamot föreslås att bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare skall gälla.

Hyresnämnds beslut m. m. (15 §). Som jag framhållit i skilda sammanhang är det av väsentlig betydelse att hyresnämnderna kan tillämpa ett relativt snabbt och enkelt förfarande. Det är med hänsyn härtill angeläget att nämnden inte betungas av någon skyldighet att ingående motivera sina beslut. Å andra sidan måste krävas att nämnden i vissa fall, åtminstone i korthet, anger de skäl som ligger till grund för beslutet.

Jag föreslår därför att i nämndens beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

För det fall att part får klandra eller besvära sig över beslutet eller ansöka om ärendets återupptagande bör det åligga nämnden att i beslutet ange vad parten därvid har att iaktta. Beslut som inte kan meddelas samma dag som förhandlingen inför nämnden avslutats bör meddelas senast två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Meddelas inte beslutet vid förhandling, bör det delges parterna genom nämndens försorg.

I detta sammanhang bör frågan om hyresnämndens ställning som prövande organ och innebörden av nämndens avgörande i en tvist om förlängning av hyresavtal ägnas närmare uppmärksamhet.

Enligt förslaget till ny hyreslag ankommer det på hyresnämnd att som första instans pröva bl. a. tvister om förlängning av hyresavtal. Som lagrådet framhållit i sitt yttrande över förslaget kan hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten vara beroende inte endast av om någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger (förlängningsfrågan) utan även av andra omständigheter, såsom om något giltigt hyresavtal över huvud föreligger eller om hyresavtalet är sådant att det enligt förslaget till hyreslag är förenat med optionsrätt. Till sist angivna frågor — som jag i fortsättningen kallar preliminärfrågor — hör frågan om lägenheten utgör bostadslägenhet eller lokal eller om hyresförhållandet av annan orsak enligt 45 § i förslaget till ny hyreslag faller utanför besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde.

Förslagets innebörd är att sådana preliminärfrågor inte skall avgöras av nämnden utan av domstol i vanlig processuell ordning. Sådana frågor kan också komma under överexekutors bedömning i samband med prövning av yrkande om avhysning. Nämndens avgörande tar sålunda i princip sikte endast på frågan om någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger och inte på andra omständigheter som är betingelser för rätten att sitta kvar i lägenheten. Följden härav blir som lagrådet påpekat att ett bifall till för-

längningsyrkandet, även om det lämnas oklandrat, inte innebär ett slutgiltigt avgörande att hyresgästen har rätt att sitta kvar i lägenheten. I de sannolikt relativt sällan uppkommande fall då hyresvärdens invändningar mot hyresgästens yrkande om förlängning av hyresavtalet hänför sig såväl till en preliminärfråga av nyss angett slag som till själva förlängningsfrågan, torde det böra bero på omständigheterna i det särskilda fallet huruvida ett slutgiltigt avgörande av preliminärfrågan lämpligen bör avvaktas innan den till hyresnämnden hänskjutna tvisten provas eller om prövningen av frågan om förlängning bör äga rum utan hinder av att preliminärfrågan inte avgjorts. Det ligger dock i sakens natur att hyresnämnden bör undvika att meddela beslut som innebär bifall till hyresgästens förlängningsanspråk, om det är uppenbart att en prövning av hyresvärdens invändning i preliminärfrågan kommer att göra nämndens beslut betydelselöst. Om preliminärfrågan i ett sådant fall dragits inför domstol eller hyresvärden förklarar sig ha för avsikt att göra detta, bör nämnden förklara förlängningsärendet vilande i avbidan på att preliminärfrågan avgörs. I de fall, då nämnden avgör förlängningstvisten till hyresgästens fördel utan att avvakta slutgiltigt avgörande i preliminärfrågan, bör nämnden i sitt beslut lämpligen erinra om att hyresgästens rätt att sitta kvar i lägenheten beror av hur preliminärfrågan avgörs.

Det finns ytterligare en fråga som förtjänar uppmärksamhet i detta sammanhang. Som jag tidigare framhållit förfaller hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresgästen inte hänskjuter tvist om sådan förlängning till hyresnämnden inom tre veckor efter det han erhöll hyresvärdens avflyttningsmeddelande (49 § i förslaget till ny hyreslag). Den omständigheten att tvisten hänskjutits till nämnden först efter utgången av nämnda tid utgör dock inte något hinder för nämnden att på begäran företa medling i tvisten. Leder medlingen inte till förlikning, bör nämnden endast efter invändning pröva huruvida hyresgästen försuttit den för förlängningsrättens bevarande föreskrivna fristen. Om förlängningsanspråket ogillas på nämnda grund, kan hyresgästen klandra beslutet. För det fall att parterna kommit överens om att förlänga fristen för att hänskjuta tvistefrågan till nämnden, t. ex. för att kunna slutföra påbörjade förhandlingar, skall frågan om hyresgästen förlorat sin rätt till förlängning av hyresavtalet i stället provas med utgångspunkt från vad parterna sålunda avtalat.

Ersättning i ärende vid hyresnämnd m. m. (16 §). Någon skyldighet för part att bidra till kostnaderna för hyresnämndens verksamhet bör givetvis inte införas. Detta gäller även för det fall att hyresnämnden anlitas som skiljenämnd. Har någon på begäran av hyresnämnd besiktigt lägenhet eller verkställt annan utredning, bör han få skäligt arvode härför samt ersättning för kostnad som han haft för uppdragets fullgörande och för tidsspillan. Har hyresnämnden självant inkallat någon som inte är part för att höras i

ärendet, bör denne erhålla ersättning för sin inställelse av allmänna medel efter samma grunder som gäller för ersättning till vittnen. De nu nämnda kostnaderna torde få belasta det under andra huvudtiteln upptagna anslaget Ersättning åt domare, vittnen och parter.

I likhet med vad som nu gäller bör det inte heller föreligga någon skyldighet för part att utge ersättning till motparten för kostnader i medlings- ärende. Vad härefter angår ärenden som nämnden har att pröva måste beaktas att vardera parten enligt 74 § i förslaget till ny hyreslag skall svara för sina kostnader vid domstol i första instans i besittningsskydds- och hyressättnings tvister. Skälen för denna kostnadsregel har minst samma tyngd när det gäller hyresnämnds prövande verksamhet. Jag föreslår därför att regeln skall tillämpas även på detta område. I departementsförslaget tas således inte upp någon kostnadsregel. Beträffande skiljemannaförfarandet inför hyresnämnden finns som redan framgått en särskild bestämmelse i 12 §.

Besvär över hyresnämnds beslut (17 §). Enligt 71 § i förslaget till ny hyreslag kan part, som är missnöjd med hyresnämnds beslut i tvist om överlåtelse av hyresrätt eller upplåtelse av lägenhet i andra hand eller i tvist om förlängning av hyresavtalet eller tvist om förstagångshyra, klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten. Rätt att föra sådan klandertalan föreligger bara i fråga om beslut som innefattar en materiell prövning av tvisten. Talan skall väckas genom stämning.

När det gäller frågan om rätten att få andra beslut av nämnden prövade kan det vara föremål för tvekan om en klagorätt är behövlig. Till den kategori av beslut som det här är fråga om hör bl. a. avvisningsbeslut, varigenom nämnden med åberopande av 1 § andra stycket, 4 § första stycket, 5 § andra stycket, 8 § andra stycket eller 12 §, jämförd med 5 § andra stycket, förklarar sig inte kunna uppta ansökan som getts in till nämnden, samt beslut om avskrivning av ärende enligt 5 § tredje stycket eller 7 §. Enligt min mening kan emellertid en möjlighet att erhålla överprövning av sådana beslut inte undvaras. Behovet av en klagorätt är särskilt påtagligt när det gäller beslut om avskrivning på grund av att part, som begärt återupptagande enligt 8 §, uteblivit från sammanträde inför nämnden och parten för sin utevaro haft laga förfall som inte kunnat beaktas. Även i andra här angivna fall behövs ibland en överprövning. Kan part begära återupptagande av ärende som nämnden avskrivit, bör han dock inte ha rätt att klaga över avskrivningsbeslutet. Den som på nämndens begäran besiktigt lägenhet eller verkställt annan utredning eller som inställt sig för att höras av nämnden bör rimligtvis kunna få nämndens beslut om ersättning härför överprövat. Har nämnden förklarat ordförande eller annan ledamot av nämnden jävig, bör uppehåll med ärendets behandling inte få föranledas

av klagan över beslutet. Detsamma bör gälla också när nämnden ogillat jäv. Rör ärendet fråga som nämnden vid misslyckad medling skall pröva och är part vars jävsinvändning ogillats missnöjd med utgången av tvisten, kan han föra klandertalan mot nämndens avgörande. Bärande skäl för en återförvisning av ärendet till nämnden, om jävsinvändningen bort bifallas, kan inte anses föreligga. Anledning saknas därför att tillåta part att klaga över beslut, varigenom jäv ogillats.

Talan mot hyresnämnds beslut bör i här föreslagna fall föras genom besvär hos den underrätt som enligt 72 § i förslaget till ny hyreslag har att ta upp hyrestvister från nämndens verksamhetsområde. Besvärstiden torde utan olägenheter kunna sättas relativt kort. I synnerhet i tvister om förlängning av hyresavtal är det av betydelse att man relativt snabbt kan få visshet i frågan om ärendet kan komma att upptas på nytt. Med hänsyn till arten av de beslut som efter besvär kan komma under rättens prövning synes någon skyldighet att i besvärsmålet inhämta förklaring från klagandens motpart inte böra föreskrivas. I övrigt bör bestämmelserna i 52 kap. rättegångsbalken om besvär över underrätts beslut äga motsvarande tillämpning. Den föreslagna klagorätten bör ses främst som ett medel att rätta till ett beslut som på grund av misstag, förbiseende eller omständigheter som inte kunnat beaktas av nämnden kommit att bli felaktigt. Klagorätten torde därför utan olägenhet kunna begränsas till en instans. Mot underrätts beslut bör sålunda talan ej få föras.

Protokoll (18 §). Enligt nuvarande medlingslag skall protokoll föras vid medlingsnämnds sammanträde. Protokollet skall innehålla bl. a. en kortfattad redogörelse för tvisten, parternas yrkanden och medgivanden under förhandlingarna samt för vad som i övrigt förekommit hos nämnden. Som hyreslagskommittén och hyreslagstiftningssakkunniga framhållit är en protokolleringsskyldighet av sådan omfattning ägnad att tynga nämndens förhandlingar och fördyra medlingsverksamheten. Protokollering av parternas yrkanden och medgivanden under medlingsförhandlingarna kan också otvivelaktigt befaras ha en ogynnsam inverkan på parts villighet att förlikningsvis ändra sina positioner eftersom parten lätt får den uppfattningen, att upplysningar om vilken ståndpunkt han intagit under förlikningsförhandlingarna har betydelse för en senare domstolsprövning i tvisten. I likhet med kommittén och de sakkunniga anser jag därför att hyresnämndens protokoll vid sammanträde i medlingsärende inte bör innehålla uppgifter i dessa hänseenden. Det bör överlämnas åt Kungl. Maj:t att bestämma vilka andra uppgifter som skall tas in i protokollet. Därvid kan särskilda bestämmelser behövas för fall då förlikning inte kommer till stånd i tvist och nämnden har att pröva tvisten eller denna skall avgöras genom skiljedom.

Vid hyresnämnd bör också föras dagbok över inkomna ärenden och däri vidtagna åtgärder. Ärendena bör läggas upp enligt aktsystem. Bestämmelser i dessa hänseenden bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Delgivning (19 §). Delgivning av handling som skall tillställas part bör i allmänhet ske genom nämndens försorg. Därvid bör den ordning gälla som är föreskriven beträffande delgivning i mål och ärende vid domstol. Tiden för anförande av klander eller besvär mot hyresnämnds beslut och för ansökan om återupptagande av ärende som avskrivits på grund av sökandens utevaro från sammanträde inför nämnden räknas från dagen för delgivning av beslutet. Detta bör delges part, som beslutet gått emot, på det sätt som är föreskrivet för delgivning av stämning i tvistemål. Sådan delgivning bör självfallet dock inte ske, om beslutet meddelas vid sammanträde, där parten är tillstädes.

Lokaler för sammanträden (20 §). Hyresnämnd bör för sina sammanträden vara berättigad att disponera nödvändiga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad, som inte för tillfället är upptagen för sitt huvudsakliga ändamål. Om särskilda kostnader uppkommer, t. ex. för belysning eller städning, bör de ersättas men i övrigt bör lokalerna disponeras utan kostnad.

Utdömande av vite (21 §). Talan om utdömande av vite som förelagts någon av hyresnämnd bör efter anmälan av nämnden föras av allmän åklagare vid domstol som avses i 72 § första punkten hyreslagen.

Tillämpningsföreskrifter (22 §). Det bör få ankomma på Kungl. Maj:t att utfärda ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag.

I 12 och 13 §§ nuvarande medlingslag meddelas särskilda bestämmelser om medling i hyrestvist som innebär fara för freden på hyresmarknaden. Behovet av sådana bestämmelser bortfaller enligt min mening, när den nu föreslagna besittningsskyddslagstiftningen genomförs. I förslaget till lag om hyresnämnder har därför inte tagits upp några bestämmelser av antytt slag.

Lagen om hyresnämnder bör träda i kraft den 1 januari 1969 samtidigt med den föreslagna nya hyreslagstiftningen.

Hemställan

I enlighet med vad jag nu har anfört föreligger förslag till lag om hyresnämnder.

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslaget inhämtas för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Förslag
till
Lag
om hyresnämnder

Härigenom förordnas som följer.

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

1 §.

Hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom har till uppgift

1. att medla i hyrestvist som hänskjutes till nämnden,
2. att, när förlikning ej kan träffas, pröva tvist om överlåtelse av hyresrätt enligt 3 kap. 34—36 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 3 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 3 kap. 49 §, förstagångshyra enligt 3 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 3 kap. 59 §, allt nyssnämnda lag,
3. att pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 3 kap. 45 eller 56 § nämnda lag,
4. att vara skiljenämnd i hyrestvist enligt 12 § denna lag.

Ärende upptages av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen.

2 §.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och tre andra ledamöter. Av de senare ledamöterna skall en vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet, en vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden och en vara väl förtrogen med näringsdrivande hyresgästers förhållanden. Av de båda sistnämnda ledamöterna deltagar den senare vid handläggning av ärende som rör annan lägenhet än bostadslägenhet och den förre vid handläggning av andra ärenden.

För ledamot av hyresnämnd finns en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare. Ordföranden får kalla viss ersättare att tjänstgöra i ledamots ställe, när ärendets beskaffenhet ger anledning till det.

Konungen får förordna att hyresnämnd skall arbeta på avdelningar. Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

3 §.

Ledamot av hyresnämnd skall vara svensk medborgare och ha uppnått tjugofem års ålder. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd får ej tjänstgöra som ledamot.

Ledamot utses av Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller rörelseidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

Medling samt prövning av hyrestvist

4 §.

Hyrestvist får av part hänskjutas till medling inför hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I hyrestvist, som är anhängig vid domstol, kan domstolen förordna att tvisten skall före målets avgörande i sin helhet eller i viss del hänskjutas till hyresnämnd för medling.

Om hänskjutande av hyrestvist som det ankommer på nämnden att pröva finns bestämmelser i lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Tvist, som avses i tredje stycket och som är anhängig vid domstol, får återförvisas till nämnden.

5 §.

Tvist hänskjutes av part till hyresnämnd genom ansökan som skall vara skriftlig och innehålla de uppgifter som Konungen bestämmer.

Uppfyller ansökan ej vad som föreskrives i första stycket, skall nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, avvisas ansökningen.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

6 §.

När tvist hänskjutits till hyresnämnd, skall nämnden utan uppskov kalla parterna att inställa sig inför nämnden.

7 §.

Underlåter part som hänskjutit tvist till hyresnämnd att på kallelse infinna sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje punkterna motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning, om det finns anledning antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

8 §.

Rör ärende som avskrivits enligt 7 § tvist enligt 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall hyresnämnden återupptaga ärendet på ansökan av den som hänskjutit tvisten till hyresnämnden.

Ansökan om återupptagande göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs den som gör ansökan. Uteblir denne ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

9 §.

Twist som hänskjutits till hyresnämnd skall handläggas skyndsamt. Nämnden skall klarlägga twistefrågorna och söka förlika parterna.

Om anledning därtill förekommer, skall nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den lägenhet som tvisten rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnden får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

Lämnas ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av hyreskontrakt eller annan handling som rör hyresförhållandet och är av betydelse för tvisten, får nämnden förelägga vite.

10 §.

Förlikas ej parterna efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § 2. I annat fall avskrivs ärendet.

Godkännande av överenskommelse

11 §.

Fråga som avses i 1 § 3 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Innan ansökan enligt första stycket prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om hyresvärden eller hyresgästen bör höras muntligen, skall hyresnämnden utan uppskov kalla honom att inställa sig inför nämnden. Nämnden får förelägga den som skall höras vid vite att inställa sig inför nämnden. Utevar oavsett av den som kallats utgör ej hinder för ärendets prövning.

Skiljemannaförfarande

12 §.

Har parterna avtalat att hyrestvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller bestämmelserna i 5 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnden har att avgöra genom skiljedom gäller bestämmelserna i lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i hyrestvist som avses i 3 kap. 49 eller 55 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Gemensamma bestämmelser om förfarandet**13 §.**

Bestämmelserna i 5 kap. rättegångsbalken om offentlighet vid domstol äger motsvarande tillämpning vid hyresnämnd.

14 §.

Om icke annat följer av andra stycket, får hyresnämnd handlägga ärenden endast när den är fulltalig.

Ordföranden får ensam besluta om förberedande åtgärd, meddela avvisnings- eller avskrivningsbeslut, företaga medling när sådan kan ske utan övriga ledamöters närvaro och, om parterna samtycker eller saken är uppenbar, pröva fråga som avses i 1 § 2 eller 3.

Rättegångsbalkens regler om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter äger motsvarande tillämpning på avgörande av hyresnämnd.

Om jäv mot ledamot gäller bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare.

15 §.

I hyresnämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad han därvid har att iakttaga.

Kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag, som förhandlingen inför nämnden avslutas, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter.

Beslut som ej meddelas vid förhandling avfattas skriftligen och tillställs parterna genom nämndens försorg.

16 §.

Den som på begäran av nämnden besiktigt lägenhet eller verkställt annan utredning har rätt till skälig ersättning av allmänna medel.

Har någon, som nämnden självant utskickat och som ej är part, inställt sig för att höras i ärendet, har han rätt till ersättning av allmänna medel enligt bestämmelser som Konungen meddelar.

17 §.

Mot hyresnämnds beslut om avvisning av ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 § eller avskrivning av ärende enligt 5 eller 7 § eller om ersättning enligt 16 § får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej vid avskrivning, om ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i den ordning som anges i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Besvären skall inges till domstol, som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom, inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3, 5, 6 och 10—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället underrätten. Mot underrättens beslut får talan ej föras.

Undanröjes hyresnämnds beslut om avskrivning eller avvisning, återupptages ärendet av nämnden.

18 §.

Vid hyresnämnds sammanträde och vid besiktning föres protokoll.

19 §.

Inlaga, kallelse, föreläggande eller annan handling, som enligt bestämmelse i denna lag eller eljest skall tillställas part, delges honom genom nämndens försorg. Begär part att själv få ombesörja delgivning, får det dock anförtrors honom, om det kan ske utan olägenhet.

Delgivning genom nämndens försorg sker i enlighet med vad som gäller om delgivning i mål och ärenden vid domstol. Beslut som avses i 15 § andra stycket delges dock part, som beslutet gått emot, på samma sätt som stämning i tvistemål. Vad som sagts nu gäller ej om beslutet meddelas vid sammanträde där parten är tillstädes.

Övriga bestämmelser

20 §.

Hyresnämnd är berättigad att för sina sammanträden förfoga över behövliga lokaler i domstolsbyggnad eller annan allmän byggnad som ej är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

21 §.

Talan om utdömande av vite, som förelagts någon enligt denna lag, föres efter anmälan av hyresnämnden av åklagare vid domstol som avses i 3 kap. 72 § första punkten lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

22 §.

Ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 9 november 1967.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 6 november 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 20 oktober 1967 hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag om hyresnämnder*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Ulf Gad.

Lagrådet yttrade:

A l l m ä n n a s y n p u n k t e r

Det till lagrådet remitterade lagförslaget innehåller närmare regler rörande de hyresnämnder som skall inrättas enligt det nu på riksdagens prövning beroende förslaget till ny hyreslagstiftning. Vid behandlingen av sistnämnda förslag uttalade lagrådet åtskilliga betänkligheter mot inrättande av särskilda nämnder för slitande av vissa hyrestvister samt fann det från flera synpunkter önskvärt, att alla hyrestvister behandlades och avgjordes av de allmänna domstolarna enligt vanliga processuella regler. Endast under förutsättning att måltillströmningen i samband med den nya hyreslagstiftningens ikraftträdande kunde bedömas bli så stor att situationen icke kunde bemästras av domstolarna kunde lagrådet som en provisorisk ordning godtaga, att hyresnämnderna vid sidan om sin medlande uppgift även anförtroddes att avgöra vissa grupper av hyrestvister. Samtidigt med att lagrådet sålunda ställde sig kritiskt mot inrättande av hyresnämnder som dömande organ framhöll lagrådet, att prövningen av förslagets processuella innebörd försvårades av att icke till samtidig bedömning förelåg något utformat förslag rörande hyresnämndernas organisation och formerna för deras verksamhet. Det nu till lagrådets granskning hänskjutna

förslaget till lag om hyresnämnder innehåller regler i dessa hänseenden. Förslaget undanröjer emellertid icke de betänkligheter som lagrådet tidigare uttalade mot att anknyta en särskild nämnd som prövande organ till den ordinarie domstolsorganisationen. Fastmera har lagrådets betänkligheter ökat genom den belysning frågorna erhållit av det nu framlagda förslaget till processuell reglering.

Hyresnämnderna skall fungera dels som förlikningsinstitution dels som dömande organ och dels som skiljenämnd. Avsikten är att nämnderna i alla dessa sina egenskaper skall verka utan att vara bundna av några mera ingående regler om förfarandet inför dem. De stadganden som gives i detta hänseende är också, även i vad de angår nämnden som dömande instans, mycket knapphändiga, och någon närmare undersökning synes icke ha skett för att klarlägga om de kan anses innefatta tillräckliga garantier för rättssäkerhet. Åtskilliga spörsmål, som är förknippade med att prövningen av en tvist övergår från nämnden till domstol, är mycket ofullständigt reglerade. Någon remissbehandling till belysande av hithörande spörsmål har ej skett. Väl är det ej önskvärt att hyresnämndernas verksamhet regleras i alla detaljer, men att som här skett lämna åt hyresnämndernas praxis att utan stöd av lag lösa en mångfald frågor synes dock vanskligt. Förfaringssättet står i kontrast mot den omsorg som eljest brukar iakttagas för att skapa så betryggande former som möjligt för dömande verksamhet.

Bland de frågor som lämnats i stort sett öppna märks spörsmålet huru erforderlig utredning skall förebibras inför nämnden. Avsikten torde vara att det, liksom i dispositiva tvistemål, skall åligga parterna att sörja för utredningen. Parternas möjligheter i detta hänseende begränsas emellertid av att tvångsmedel saknas; vägrar den som part önskar skola bli hörd inför nämnden att inställa sig, kan hans hörande icke framtvingas. Det är emellertid tänkt, att även nämnden skall kunna föranstalta om utredning. Också nämndens möjligheter är dock inskränkta av brist på tvångsmedel mot annan än part. Finner nämnden t. ex. att en person behöver höras i saken, kan denne vägra att efterkomma nämndens kallelse utan någon som helst påföljd. Under nu angivna omständigheter föreligger risk att nämnden ej sällan får döma på ett ofullständigt material och därmed att den enskildes möjligheter att komma till sin rätt blir försvagade.

Vid sidan av sin medlande och dömande funktion skall hyresnämnd även kunna fungera som skiljenämnd. Redan i sitt yttrande över förslaget till ny hyreslag framhöll lagrådet som anmärkningsvärt, att hyresnämnd skulle kunna i samma typ av ärenden fungera både som beslutande myndighet och som skiljenämnd. Konstruktionen strider mot tanken att genom ett skiljeavtal tvisten i fråga skall vara helt undandragen den ordinarie myndigheten och i stället på parternas bekostnad avgöras av deras egna skiljemän. Genom detta sammanförande av olika funktioner till ett och samma organ försvåras den processuella regleringen av nämndens

verksamhet. Sålunda skall enligt förslaget på nämndens verksamhet som skiljenämnd tillämpas, i vissa avseenden reglerna i skiljemannalagen och i andra de stadganden som gäller för nämnden i dess egenskap av medlande och dömande organ.

Såsom framgår av det sagda hyser lagrådet betänkligheter ej endast mot att överlåta avgörandet av betydelsefulla grupper hyrestvister på hyresnämnderna utan även i vissa avseenden mot det sätt varpå nämndernas verksamhet reglerats. Bristerna i sistnämnda hänseende torde emellertid vara svåra att bota. De bottnar nämligen ytterst i det tilltänkta systemet att — samtidigt som en nämnd, tillskapad i första hand för medlande verksamhet, tillägges dömande funktioner — man icke anser sig kunna taga steget fullt ut och erkänna nämnden som en domstol, å ena sidan utrustad med en sådans befogenheter och å andra sidan underkastad gängse i rättssäkerhetens intresse givna processuella regler. Vidhålles detta av bristande enhetlighet präglade system, torde icke mycket väsentligt vara att vinna genom att vidtaga ändringar i fråga om enstaka detaljer. Man nödgas då finna sig i att lagstiftningen blir löslik och ofullständig med de risker för rättssäkerheten som detta innebär. Det sagda understryker emellertid enligt lagrådets åsikt vikten av att hyresnämndernas dömande verksamhet får fortgå under kortast möjliga tid och att därefter alla hyrestvister får behandlas av de allmänna domstolarna enligt gängse processuella regler.

1 §.

Första stycket av förevarande paragraf anger, enligt vad som uttalas i motiven, under fyra särskilda punkter de olika slag av uppgifter som ankommer på hyresnämnden. Enligt 70 § i förslaget till den nya hyreslagen har nämnden till uppgift bl. a. att pröva vissa angivna frågor. Dessa frågor är upptagna under punkt 2 i förevarande paragrafs första stycke. Detta innefattar den inskränkningen i förhållande till stadgandet i hyreslagen att uppgiften att pröva frågorna föreligger endast för det fall att förlikning ej kan träffas. Emellertid ger utformningen av 9 § första stycket vid handen, att avsikten är att nämnden i prövningsärenden alltid skall företaga medling innan den ingår på prövning av tvistefrågan. Mot en sådan ordning är i och för sig ej något att erinra. Den bör dock komma till uttryck, ej genom att räckvidden av punkt 2 i förevarande paragrafs första stycke inskränkes, utan genom att reglerna rörande förfarandet — exempelvis 9 § — utformas så att det tydligt framgår att i prövningsärendena medling obligatoriskt skall föregå prövningen. Uttrycket »när förlikning ej kan träffas» bör därför utgå.

Ur punkt 1 torde uttrycket »som hänskjutes till nämnden» och ur punkt 4 orden »enligt 12 § denna lag» såsom obehövliga böra uteslutas.

Enligt paragrafens andra stycke skall ärende upptagas av hyresnämnden för den ort där fastigheten är belägen. En hyrestvist kan emellertid avse

flera fastigheter, som hör under skilda domstolar eller, när tvisten ankommer på hyresnämnd, under olika nämnder. Det är tydligt att en sådan hyrestvist bör i hela sin vidd behandlas av en av domstolarna eller en av nämnderna. Det förslag till ändrad lydelse av 10 kap. 10 § rättegångsbalken som lagrådet förordade i anslutning till förslaget till den nya hyreslagen var så utformat, att regeln i andra stycket om rätt forum, när tvisten gäller flera fastigheter under skilda domstolar, skulle bli tillämplig i fråga om de föreslagna underrätterna för hyrestvister. I den proposition, varigenom den nya hyreslagen framlagts för riksdagen och som nu är föremål för dennas prövning, har emellertid — utan att någon motivering därför anförts — 10 kap. 10 § rättegångsbalken givits sådan lydelse att den nyss berörda regeln i detta lagrums andra stycke ej gäller beträffande underrätterna för hyrestvister. Lagrådet — som vidhåller att 10 kap. 10 § rättegångsbalken bör utformas enligt vad lagrådet föreslagit — anser en regel med motsvarande innehåll erforderlig även i fråga om hyresnämnderna. I förevarande paragrafs andra stycke bör därför upptagas ett stadgande av innebörd, att om fastigheten ligger under flera nämnder eller ärendet gäller flera fastigheter under skilda nämnder, ärendet skall upptagas av den nämnd under vilken huvuddelen ligger.

2 §.

Uttryckssättet att en nämnd består av ett angivet antal ledamöter brukar i svenskt lagspråk ha den innebörden att vid handläggning och fattande av beslut i nämnden skall tjänstgöra det sålunda föreskrivna antalet ledamöter. Ej sällan medges dock avsteg på det sättet att nämnden förklaras beslutför med färre ledamöter närvarande. När det i det remitterade förslaget heter, att hyresnämnd består av ordförande och tre andra ledamöter, avses ej att utsäga något om den sammansättning nämnden skall ha när den sammanträder för att handlägga ärende enligt förevarande lag. I nämnden skall aldrig tjänstgöra mer än tre ledamöter. Med det språkbruk som råder är därför det begagnade uttryckssättet missvisande. Med bibehållande av förslagets uppläggning kan önskvärd klarhet uppnås genom att det först föreskrives, att i nämnden skall finnas det angivna antalet ledamöter, och att därefter upptages bestämmelse om hur nämnden skall vara sammansatt vid handläggning av ärende som ankommer på den.

Regler om nämndens sammansättning vid företagande av skilda åtgärder återfinnes även i förslagets 14 §. Skäl kan anföras för att alla regler i detta ämne meddelas i ett sammanhang och att alltså den nyss förordade regeln om nämndens sammansättning vid handläggning av ärende överflyttas till 14 §. Å andra sidan är önskvärt, att redan i förevarande paragraf få klarhet att vid handläggning av ärende icke alla nämndens ledamöter skall delta.

Stadgandet i sista stycket om avdelningar inom hyresnämnd har i första hand samband med regeln om vilka ledamöter som skall finnas i nämnden.

den. Stadgandet bör därför upptagas i anslutning till nämnda regel och alltså före bestämmelsen om beslutförhet. Det torde därjämte böra undergå viss jämkning av redaktionell natur.

Enligt paragrafens inledningsstadgande skall nämndens ordförande vara lagfaren. Detta uttryck torde ej innebära annat krav än på avlagd juris kandidatexamen. Departementschefens anförande vid remissen visar emellertid, att lagfarenhet skall vara ett minimikrav, som blott i undantagsfall är tillräckligt, och att i regel till ordförande bör utses någon som har erfarenhet av domarvärv. Att krav på sådan erfarenhet upprätthålles är angeläget; de frågor nämnden har att avgöra är ofta av största vikt och särskilt i sin verksamhet som medlingsorgan och skiljenämnd kan nämnden ställas inför spörsmål av civilrättslig karaktär såsom angående hyresrättens bestånd, innehåll, omfattning och utövning samt obligatoriska anspråk på grund av hyresavtalet. Att detta krav uppfylles bör säkerställas genom en lagregel.

Andra stycket i paragrafen innehåller bl. a. den bestämmelsen att ordföranden får kalla viss ersättare att tjänstgöra i ledamots ställe, när ärendets beskaffenhet ger anledning till det. Enligt motiven skall så kunna ske, när ärendet berör viss intressegrupp och ersättaren är närmare till att företräda denna än den ordinarie ledamoten. Ledamot skall således även emot sin egen önskan kunna nödgas träda tillbaka för ersättare. En sådan anordning strider mot eljest tillämpade principer och bestämmelsen bör utgå. Medger icke den föreslagna nämndsammansättningen, att intressegrupperna blir representerade i önskvärd utsträckning bland ledamöterna, bör antalet ledamöter ökas och i lagen anges vilka intresseområden som företrädes genom de olika ledamöternas sakkunskap. En annan metod, som vunnit tillämpning exempelvis beträffande expropriationsdomstol, är att utse en krets ledamöter med sakkunskap på skilda områden, bland vilka ordföranden har att för varje mål utse de lämpligaste.

Med tillämpning av metodiken i förslaget kan paragrafen givas följande lydelse:

2 §. I hyresnämnd skall finnas ordförande och tre andra ledamöter. Ordföranden skall vara lagfaren och erfaren i domarvärv. De övriga ledamöterna skall vara väl förtrogna, en med förvaltning av hyresfastighet, en med bostadshyresgästers förhållanden och en med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Konungen äger förordna, att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar. Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

För ledamot av hyresnämnd skall finnas en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

Vid handläggning av ärende skall, om ej annat följer av 14 §, nämnden bestå av ordföranden och den med förvaltning av hyresfastighet förtrogne ledamoten samt den med bostadshyresgästers förhållanden förtrogne leda-

moten eller, om handläggningen avser annan lägenhet än bostadslägenhet, den ledamot som är förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

4 §.

I första och andra styckena anges, när hyrestvist för medling kan hänskjutas till nämnden. Regler om att tvister skall prövas av nämnden är upptagna i hyreslagen och tredje stycket hänvisar till dessa. Utformningen av detta stycke anknyter emellertid mindre väl till ordalagen i vissa av bestämmelserna i hyreslagen. Vidare innehåller förslaget ej någon regel, av vilken framgår, att hyresnämnd ej äger upptaga tvist, som väl enligt lag skall prövas av nämnden men som i enlighet med skiljeavtal är anhängig hos skiljemän. De brister som sålunda vidlåder paragrafen synes kunna nöjaktigt botas, om tredje stycket inarbetas i första stycket och detta erhåller lydelsen, att hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § 1 och 2 av part hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

Sista stycket av paragrafen innehåller ett stadgande av innehåll att, där-est hyrestvist, som det ankommer på nämnd att pröva, är anhängig vid domstol, denna äger återförvisa tvisten till nämnden. Eftersom stadgandet har avseende endast på tvist, som anhängiggjorts genom klandertalan enligt 71 § hyreslagen, har det icke sin plats i förevarande lag utan torde böra upptagas i nära anslutning till de bestämmelser i hyreslagen, vilka reglerar sådan talan, exempelvis såsom ett andra stycke i 72 §. Lagrådet föreslår därför, att stadgandet här får utgå.

5 §.

Enligt förslaget skall det ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma vilka uppgifter som skall finnas i den framställning varigenom ett ärende anhängiggöres. Däremot upptages i lagen påföljden för underlåtenhet att iakttaga vad som Kungl. Maj:t sålunda bestämt, nämligen först ett föreläggande att avhjälpa bristen och, om föreläggandet ej efterkommes, ovillkorlig avvisning av ansökningen. Det kan ej anses riktigt, att i lag föreskriva en påföljd av nyss angivna allvarliga karaktär utan att lagen innehåller något om de materiella förutsättningarna för att påföljden skall inträda. Av lagen bör framgå, vilka brister som kan leda till att ärendet avvisas. Tvekan kan knappast råda om att endast brister av den allvarliga art att ansökan är otjänlig som grund för handläggning bör medföra avvisning. Sådan brist kan anses föreligga, om sökandens motpart, fastigheten eller hyresförhållandet ej kan identifieras eller ändamålet med ansökningen ej framgår. Frågan om avvisning måste vara beroende av en bedömning från fall till fall, varför avvisningspåföljden ej bör göras ovillkorlig. Stadgandet torde böra omarbetas efter nu angivna riktlinjer.

6 §.

I flera paragrafer har intagits bestämmelse om att hyresnämnd skall handla skyndsamt. Sålunda anges i förevarande paragraf, att kallelse att inställa sig inför nämnd skall ske utan uppskov. I 9 § stadgas, att till nämnd hänskjuten tvist skall handläggas skyndsamt, och 11 § innehåller bestämmelsen, att kallelse till muntligt förhör skall ske utan uppskov. Med hänsyn till att nämndernas verksamhet är av sådan art, att skyndsamhet allmänt sett är av nöden, synes det lämpligare att, i stället för angivna särbestämmelser, bland de gemensamma bestämmelserna om förfarandet upptages en generell regel om att ärende som ankommer på hyresnämnd skall handläggas skyndsamt. Regeln torde böra intagas som ett första stycke i 13 §. Godtages detta förslag, bör såvitt angår förevarande paragraf orden »utan uppskov» utgå.

9 §.

I enlighet med vad lagrådet föreslagit vid 6 § bör första punkten i första stycket utgå.

Den vid 1 § berörda ordningen att medling obligatoriskt skall ske innan nämnden ingår på prövning av ärende, som är av beskaffenhet att skola prövas av nämnden, kommer till uttryck, om första stycket ges den lydelsen att hyresnämnden skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallats, söka förlika parterna.

Vitesföreläggande enligt paragrafens tredje stycke skall, efter vad motiven anger, kunna riktas endast mot part. I tydlighetens intresse torde detta — med hänsyn till att besiktning kan komma i fråga även beträffande annan lägenhet än den tvisten rör liksom också att granskning av handling kan avse handling som ej innehaves av part — böra komma till uttryck i lagtexten.

11 §.

Första punkten i andra stycket ger enligt sin avfattning vid handen, att hyresgästen skall beredas tillfälle att yttra sig — varvid tydligen åsyftas skriftligt yttrande — även om han själv gjort ansökningen. Avsikten torde emellertid vara, att tillfälle till yttrande skall ges hyresgästen blott när hyresvärden är sökande. Lagtexten bör jämkas så att detta framgår. En annan sak är, att hyresnämnden kan finna behövt att inhämta muntliga upplysningar. I sådant fall bör dock både hyresvärden och hyresgästen kallas till förhandling. Andra punkten i stycket bör ändras i överensstämmelse härmed.

På grund av det sagda och med hänsyn till vad lagrådet under 6 § föreslagit kan paragrafens andra stycke efter vissa redaktionella jämkningar erhålla förslagsvis följande lydelse:

Innan ansökan av hyresvärd prövas, skall hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Om så finnes behövt, skall hyresnämnden kalla hyresvärden

och hyresgästen att inställa sig inför nämnden. Nämnden äger förelägga hyresvärden eller hyresgästen vid vite att komma tillstådes. Utevaro från sammanträde utgör ej hinder för ärendets prövning.

12 §.

Om i enlighet med vad lagrådet förordnat vid 5 § i nämnda lagrum upptages bestämmelser om vad ansökan skall innehålla, kan bli erforderligt med jämkning av den i förevarande paragrafs första stycke upptagna hänvisningen till 5 §.

I anledning av hänvisningen i andra stycket till bestämmelserna i lagen om skiljemän bör uppmärksammas det i 27 § nämnda lag givna stadgandet att vid hinder mot erhållande av skiljedom parts rätt till talan skall vara förvarad, om parten inom viss tid instämmer sin talan till domstol. Detta stadgande låter sig tillämpas efter sin lydelse endast om hyresnämndens skiljemannauppdrag avser hyrestvist, som eljest skolat i första hand upptagas av domstol. Är hyrestvisten sådan att den, om skiljeavtal ej träffats, skolat enligt lag prövas av hyresnämnd, torde stadgandet i skiljemannalagen innebära, att partens rätt till talan är förvarad, om parten inom den bestämda tiden anhängiggjort sin talan hos hyresnämnden. Detta kommer att gälla, oavsett om hyresnämnd eller enskilda personer utsetts till skiljenämnd.

13 §.

Såsom lagrådet under 6 § föreslagit torde i ett första stycke av förevarande paragraf böra upptagas, att ärende som ankommer på hyresnämnd skall handläggas skyndsamt.

14 §.

Biträdes vad lagrådet föreslagit beträffande dispositionen av 2 §, bör första stycket i förevarande paragraf utgå.

Andra stycket torde böra givas sådan utformning att det tydligare framgår, att när ordföranden i de angivna fallen vidtager en åtgärd, denna är att anse som vidtagen av nämnden och ej av ordföranden som ett särskilt organ.

Hänvisningen i förslagets tredje stycke leder till att vid omröstning den yngste i nämnden skall avgiva sitt votum först. Med den sammansättning nämnden har bör uppenbarligen dess lagfarne ledamot, ordföranden, säga sin mening först. En regel härom är påkallad i förevarande stycke.

15 §.

Förslagets mening är, att beslut skall kunna meddelas antingen vid förhandling eller genom delgivning med part genom nämndens försorg. Förstnämnda förfaringssätt har ej uttryckligen föreskrivits utan endast

kommit till uttryck indirekt; med hänsyn till den ofullständighet som överhuvudtaget präglar förevarande lag får en sådan ordning anses kunna vara godtagbar. Däremot upptages en uttrycklig regel om att beslut, som ej meddelas vid förhandling, skall tillställas parterna genom nämndens försorg. Ifrågavarande reglering leder till att ett beslut, som meddelats vid en förhandling efter det att en part avlägsnat sig, ej delgives honom. Mot en sådan ordning — som ej står i strid mot vad som gäller enligt rättgångsbalken — vore i och för sig intet att erinra. Emellertid får sista punkten i 19 § andra stycket — vilket handlar om sättet för delgivning — anses giva vid handen, att syftet är att delgivning skall ske även av beslut, som meddelats vid förhandling, såvida parten ej var tillstädes inför nämnden vid meddelandet. Anses det att en så vidsträckt delgivningsskyldighet är påkallad, bör regeln därom ej upptagas i 19 § utan inarbetas i förevarande paragraf.

Enligt 18 § skall protokoll föras vid hyresnämnds sammanträde. Av nämnda regel får anses följa, att nämndens beslut skall upptagas i protokollet och därigenom erhålla skriftlig form. Bestämmelsen i sista stycket av förevarande paragraf, att beslut, som ej meddelas vid förhandling, skall avfattas skriftligen, bör såsom obehövlig utgå. Skäl härtill finns så mycket mera som bestämmelsen i förslaget fått sådan utformning att läsaren lätt kan bibringas den oriktiga uppfattningen att endast beslut av angivna art skall avfattas skriftligen.

Vad lagrådet anfört kan vinna beaktande genom att sista stycket erhåller lydelsen, att beslut tillställs part genom nämndens försorg, om ej beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

16 §.

Enligt 9 § kan det ankomma på hyresnämnd att införskaffa utredning. Om förfarandet innehåller emellertid förslaget — bortsett från den nämnden enligt sista stycket i samma paragraf tillagda befogenheten att förelägga part vite — icke andra regler än de ersättningsbestämmelser, som intagits i förevarande paragraf. Inledningsvis har lagrådet understrukt de vanskligheter, som kan uppkomma på grund av angivna förhållande. I fråga om bestämmelserna i förevarande paragraf vill lagrådet framhålla, att annat ej synes kunna komma i fråga än att tredje man, som efter kallelse av nämnden inställer sig inför denna, skall få ersättning av allmänna medel för inställelsen. Ordet »självmant» torde därför böra utgå. En annan sak är, att lagens bestämmelser i 9 § icke närmare reglerar i vilken utsträckning nämnden bör vara verksam för att införskaffa utredning i form av hörande av utomstående. Det torde emellertid ej kunna undvikas, att denna fråga röner inverkan av det förhållandet att lagen lämnar oreglerat, om och i vad mån den som på parts begäran frivilligt inställer sig inför nämnden är berättigad till ersättning för inställelsen av parten.

Lagtexten torde böra kompletteras så, att av den klart framgår att ersättning enligt paragrafen skall bestämmas av nämnden.

17 §.

När hyresnämnd meddelat beslut, varigenom nämnden avgjort ärende, äger part som ej godtar beslutet i vissa fall klandra detta. Bestämmelser om i vilka fall part äger rätt till klander och i vilka fall beslut ej får klandras har meddelats i 71 § hyreslagen.

I förevarande paragraf regleras parts rätt till talan i vissa andra fall, varvid torde avses beslut, varigenom nämnden skilt sig från ärende utan saklig prövning, samt beslut som meddelats under ärendets handläggning. Det är i viss mån oklart vilken ordning som därvid skall gälla. Ordalagen i första punkten i första stycket synes giva vid handen, att besvärstalan får föras, utom mot beslut om ersättning enligt 16 §, blott mot beslut, varigenom ansökan avvisats eller ärende avskrivits, men däremot icke mot beslut, som innebär att parts yrkande om avvisning eller avskrivning ogillats. Möjligen är avsett att genom stadgandet i sista punkten tillåta, att andra beslut än sådana som avses i första punkten skall få överklagas i samband med klandertalan enligt 71 § hyreslagen. Ett klarläggande av vad som skall gälla erfordras. Enligt lagrådets mening bör talerätt finnas exempelvis beträffande beslut, varigenom invändning rörande nämndens behörighet eller om jäv ogillats. I fråga om dylika beslut skulle det bäst överensstämma med i allmänhet gällande fullföljdsregler att tillåta förande av särskild talan. Om så skedde, skulle emellertid erfordras bestämmelser om bl. a. skyldighet att anmäla missnöje och om vilandeförklaring av ärendet i avbidan på utgången av den särskilda talan. Det kan dock knappast vara lämpligt, att i en lag med så knapphändiga bestämmelser i övrigt uttömmande reglera just detta detaljspörsmål. Lagrådet finner sig därför böra förordna, att talan mot annat beslut än som avses i första punkten får föras men endast i samband med klandertalan. Sista punkten bör omformuleras så, att den klart får denna innebörd. I samband härmed kan lämpligen i ett särskilt stycke, som får sin plats först i paragrafen, intagas en erinran om den i hyreslagen stadgade rätten till klander. Lagrådet föreslår härutöver, att första punkten förtydligas och att en mindre redaktionell jämkning vidtages i andra punkten.

Hänvisningen i paragrafens andra stycke till 52 kap. rättegångsbalken omfattar icke bestämmelserna i kapitlets 7—9 §§ om motpartens hörande över besvären och om ytterligare skriftväxling. Undantaget kan bl. a. medföra, att besvär bifalles utan att motparten beretts tillfälle att yttra sig, vilket uppenbarligen icke kan vara riktigt. Lagrådet förordar, att hänvisningen får omfatta 2, 3 och 5—12 §§ i kapitlet.

Lagrrådet vill slutligen framhålla, att därest frågan om fullföljdsbegränsningar i hyreslagen löses på annat sätt än enligt propositionen i ämnet, detta

kan återverka på den i förevarande paragrafs andra stycke föreslagna begränsningen av talerätten.

Vid bifall till vad lagrådet anfört beträffande förslagets första stycke kan detta stycke ersättas med två stycken av följande lydelse:

Om rätt för part att klandra beslut av hyresnämnd gives bestämmelser i 3 kap. 71 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Mot hyresnämnds beslut, varigenom nämnden avvisat ansökan som avses i 5, 8, 11 eller 12 §, avskrivit ärende enligt 5 eller 7 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 16 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av hyresnämnd får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som sagts i första stycket.

19 §.

Med hänsyn till vad lagrådet anfört vid 15 § bör sista punkten i andra stycket utgå.

21 §.

Mål om utdömande av vite enligt denna lag kan ej anses vara av sådan art att det framstår som naturligt att det upptages av domstol för hyrestvister. Även om målet skulle upptagas vid sådan domstol, kommer det, eftersom det är att anse som brottmål, att behandlas av domstolen, om denna är rådhusrätt, i annan sammansättning än den har vid behandling av hyrestvister. Bestämmelsen att mål av ifrågavarande art skall upptagas vid domstol för hyrestvister bör utgå. Skäl härför finns så mycket mera som enligt förslaget mål avseende klander av hyresnämnds skiljedom — vilka mål är närmare än vitesmålen att föra till domstol för hyrestvister — skall upptagas ej av sådan domstol utan av domstol som sägs i skiljemannalagen. Skulle den nu behandlade regeln beträffande vitesmålen bibehållas, synes konsekvensen bjuda, att en likartad regel meddelas även i fråga om klander av skiljedom, som hyresnämnd meddelat.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 10 november 1967.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, KLING, JOHANSSON, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till lag om hyresnämnder.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och anför.

Inledningsvis återkommer lagrådet med allmänna synpunkter på frågan om förfarandet i hyrestvister. Lagrådet erinrar därvid om att lagrådet vid behandlingen av förslaget till ny hyreslagstiftning uttalade åtskilliga betänkligheter mot inrättande av särskilda nämnder för att slita vissa tvister. Enligt lagrådets mening vore det från flera synpunkter önskvärt att alla hyrestvister behandlades och avgjordes av de allmänna domstolarna enligt vanliga processuella regler. Endast under förutsättning att måltillströmningen i samband med den nya hyreslagstiftningens ikraftträdande kunde bedömas bli så stor att situationen icke kunde bemästras av domstolarna sade sig lagrådet som en provisorisk ordning kunna godta, att hyresnämnderna vid sidan om sin medlande uppgift även anförtroddes att avgöra vissa grupper av hyrestvister.

Lagrådet uttalar nu att det remitterade förslaget till lag om hyresnämnder har ökat lagrådets betänkligheter mot att anknyta en särskild nämnd som prövande organ till den ordinarie domstolsorganisationen. Förslagets bestämmelser om förfarandet betecknas som mycket knapphändiga. Visserligen är det inte önskvärt, anser lagrådet, att hyresnämndernas verksamhet regleras i alla detaljer, men att som skett i förslaget lämna åt nämndernas praxis att utan stöd av lag lösa en mångfald frågor synes dock vanskligt. Lagrådet anser att förfaringssättet står i kontrast mot den omsorg som annars brukar iakttas för att skapa så betryggande former som möjligt för dömande verksamhet. Sammanfattningsvis menar lagrådet att lagstiftningen blir löslig och ofullständig med de risker för rättssäkerheten som detta innebär.

I propositionen, nr 141, angående ny hyreslagstiftning har jag utförligt

utvecklat skälen för det i propositionen framlagda förslaget till förfarande i hyrestvister och även bemött den av lagrådet framförda kritiken mot förslaget (se s. 166 och 356). Vad jag därvid har anfört äger enligt min mening allttjämt giltighet. När lagrådet återkommer till sina tidigare utvecklade synpunkter beträffande förfarandet inför nämnden, anser jag mig dock böra göra några ytterligare kommentarer.

Av lagrådets yttrande framgår att lagrådet betraktar nämnden som ett dömande organ och dess uppgift att pröva vissa tvister som en dömande verksamhet. Jag vill först slå fast vad jag har framhållit tidigare, nämligen att jag inte betraktar nämnderna som dömande organ och att det ligger en vinning i att hyresnämnds förfarandet inte utövas i domstolsmässiga former. Det är ingalunda på det sättet att sådana rättsligt bindande avgöranden mellan enskilda som tillkommer genom myndighets beslut alltid träffas av domstolar eller eljest i domstolsmässiga former. Avgöranden av detta slag sker i stor utsträckning inom ramen för förvaltningsförfarandet. Därvid tillämpas i regel ett enklare, snabbare och billigare förfarande. Detta innebär emellertid inte att rimliga krav på rättssäkerhet eftersätts. I detta sammanhang är det emellertid av större intresse att konstatera att det även på centralt civilrättsliga områden, där tvister mellan enskilda i allmänhet avgörs i domstolsmässig ordning, inte alls är ovanligt att domstolsprövningen föregås av ett särskilt förfarande i enklare former. Jag vill här nämna några exempel. Om dödsbodeläggare ej kan enas om hur arvskifte skall ske, skall enligt ärvdabalkens bestämmelser skiftet förrättas av en av rätten utsedd skiftesman. Skiftet blir bindande för den enskilde, om det inte klandras. Motsvarande gäller enligt giftermålsbalken i fråga om bodelning med anledning av boskillnad eller äktenskaps upplösning. Även från nyttjanderättslagstiftningens område kan exempel hämtas. Rättsförhållandet mellan jordägare och arrendator i samband med avträde av arrendestället, regleras genom tillträdes- och avträdessyn. Synen blir bindande för parterna, om den inte klandras. I dessa fall tillgodoses rättssäkerhetskravet framför allt genom att part som är missnöjd har rätt att inom viss frist dra tvisten inför domstol. Från nyttjanderättslagen kan f. ö. hämtas exempel på prövningsförfarande i fria former utan att klanderrätt föreligger, nämligen arrendenämnds prövning av arrendevillkor beträffande s. k. sociala jordbruksarrenden. Jag vill även ta ett exempel från ett helt annat rättsområde. Enligt brottsbalken har övervakningsnämnd tillagts befogenheter som annars tillkommer endast domstol, såsom att förklara villkorligt medgiven frihet förverkad. I samtliga dessa fall tillämpas ett enklare och friare förfarande än den domstolsmässiga ordningen. Skälen härtill har varit varierande, men gemensamt är att rättssäkerhetshänsyn inte ansetts hindra ett annat förfarande.

I det nu föreslagna hyresnämnds förfarandet tillgodoses rättssäkerhetsintresset på skilda sätt. I lagförslaget tas upp skilda förfaranderegler som

har stor betydelse från rättssäkerhetssynpunkt, låt vara att de inte är lika utvecklade som enligt rättegångsbalken. Nämndens sammansättning är vidare en stark garanti för att förfarandet i praktiken kommer att utformas på ett sätt som är betryggande även för rättssäkerheten. Slutligen har den part som är missnöjd med nämndens handläggning eller avgörande av tvisten alltid möjlighet att få till stånd en domstolsprövning.

Mot bakgrunden av det anförda kan jag inte dela lagrådets uppfattning att det föreslagna prövningsförfarandet är så utformat att det skulle medföra risker för rättssäkerheten.

Jag övergår nu till att behandla vissa särskilda paragrafer i förslaget. Lagrådet föreslår att 1 § skall kompletteras med en forumregel för det fall att en hyrestvist avser flera fastigheter, som hör under olika nämnder. Samtidigt påpekar lagrådet att 10 kap. 10 § rättegångsbalken i propositionen angående ny hyreslag inte har fått den innebörd som lagrådet avsett i sitt utlåtande i ärendet och att lagrummet därför inte reglerar motsvarande situation i fråga om de domstolar som har att handlägga hyrestvister.

Om man — som lagrådet nu gör gällande — i fråga om hyrestvister anser nödvändigt med en regel som motsvarar 10 kap. 10 § andra stycket rättegångsbalken, bör regeln enligt min mening placeras i 72 § i förslaget till ny hyreslag. Behovet av en sådan regel är emellertid mycket ringa. Jag har därför inte föreslagit någon regel av detta slag. Detsamma gäller motsvarande situation för hyresnämnderna. Jag har därför inte heller i lagen om hyresnämnder tagit upp någon regel i ämnet. Vad lagrådet nu har anfört ger mig inte anledning att ändra uppfattning.

Jag vill tillägga att det enligt min mening är tveksamt om en regel sådan som den i 10 kap. 10 § andra stycket rättegångsbalken skulle vara lämplig i de situationer som här avses. En regel som anknyter till var huvuddelen av fastigheten ligger kan endast med svårighet tillämpas på det fall att hyresobjektet faller under skilda domstolar eller hyresnämnder.

I 2 § i det remitterade förslaget anges att hyresnämnd skall bestå av ordförande och tre andra ledamöter. Lagrådet finner det begagnade uttrycks sättet missvisande, eftersom aldrig mer än två ledamöter utöver ordföranden skall tjänstgöra vid handläggning av ärende som ankommer på nämnden. Vad lagrådet anförts bör beaktas vid utformningen av bestämmelserna om nämndens sammansättning. Jag återkommer här till i det följande.

Med hänsyn till att de frågor hyresnämnden har att avgöra ofta är av största vikt och att nämnden i sin verksamhet kan ställas inför spörsmål av civilrättslig karaktär är det enligt lagrådets mening angeläget, att ordföranden är erfaren i domarvärv. Av vad jag anförts i remissen framgår att jag i princip delar lagrådets uppfattning. Ett ovillkorligt krav på erfarenhet i domarvärv kan emellertid skapa svårigheter, om ingen lämplig

sådan person finns att tillgå. Jag vidhåller därför att i undantagsfall annan kvalificerad lagfaren person bör kunna komma i fråga.

Lagrådet kritiserar den föreslagna regeln att ordföranden får kalla viss ersättare att tjänstgöra i ledamots ställe, när ärendets beskaffenhet ger anledning till det. Att ledamot även mot sin egen önskan skall kunna nödgas träda tillbaka för ersättare, finner lagrådet strida mot eljest tillämpade principer. Lagrådet föreslår därför att bestämmelsen får utgå. Som framgår av vad jag anfört i remissen syftar den föreslagna regeln till att i önskvärd utsträckning kunna bereda representation i nämnden åt olika intressegrupper. Önskemålet härom kan självfallet, såsom lagrådet också framhåller, tillgodoses även utan en sådan regel genom att antalet ledamöter som utses att tjänstgöra i nämnden ökas. Fastän den i remissen föreslagna regeln enligt min mening har bestämda fördelar från praktiska synpunkter, vill jag med hänsyn till vad lagrådet har anfört inte motsätta mig att regeln får utgå. I stället bör den av lagrådet angivna metoden att utse en krets ledamöter med sakkunskap på skilda områden, bland vilka ordföranden har att för varje ärende utse de lämpligaste, komma till användning.

På grund av det anförda och med beaktande av vad lagrådet i övrigt anfört vill jag förorda att 2 och 3 §§ i förslaget utformas på följande sätt. I 2 § tas upp uttömmande regler om nämndens sammansättning. Bestämmelserna i 14 § första och andra styckena i det remitterade förslaget om när nämnden är beslutförflyttas sålunda till 2 §. I denna paragraf upptas vidare såväl de särskilda som de allmänna kvalifikationskrav som föreslås gälla för ledamöterna. Bestämmelserna om utseende av ledamöter och om förslagsrätt för intresseorganisationerna tas upp i 3 §. Reglerna bör ges det innehållet att för varje hyresnämnd skall utses ordförande och lämpligt antal andra ledamöter samt att ordföranden har att till tjänstgöring i nämnden kalla de ledamöter som han med hänsyn till ärendets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

Enligt 4 § *sista stycket* i det remitterade förslaget får tvist, som det ankommer på hyresnämnd att pröva och som är anhängig vid domstol, av domstolen återförvisas till nämnden. Lagrådet tar upp frågan om placeringen av denna bestämmelse. Eftersom den gäller endast tvist som har anhängiggjorts genom klandertalan enligt 71 § förslaget till ny hyreslag, bör bestämmelsen enligt lagrådets mening tas upp i nära anslutning till de bestämmelser i hyreslagen, vilka reglerar sådan talan. Lagrådet föreslår därför att bestämmelsen får utgå ur lagen om hyresnämnder. Det finns onekligen starka skäl för lagrådets uppfattning i denna fråga. Jag anser emellertid inte att det är oundgängligen nödvändigt att bestämmelsen i stället placeras i hyreslagen. I sakens nuvarande läge vill jag därför inte förorda att bestämmelsens placering ändras.

Beträffande 21 § anför lagrådet att mål om utdömande av vite som före-

lagts av hyresnämnd inte kan anses vara av sådan art att det framstår som naturligt att det upptas av domstol för hyrestvister. Lagrådet föreslår därför att forumregeln får utgå. Skulle regeln likväl bibehållas, bör enligt lagrådets mening en likartad regel meddelas även i fråga om klander av skiljedom, som hyresnämnd meddelat. Enligt min mening behövs en särskild regel om utdömande av vite bl. a. med hänsyn till att talan skall föras endast efter anmälan av nämnden. Skäl kan därvid knappast anses föreligga att i stället för domstol som skall ta upp hyrestvister välja annan domstol. Att rätten, som lagrådet påpekar, kan ha annan sammansättning än den har vid behandling av hyrestvister torde sakna betydelse i förevarande sammanhang. Beträffande de sannolikt ytterst sällsynta fall då fråga uppkommer om klander mot en av hyresnämnd meddelad skiljedom föreligger enligt min mening knappast anledning att avvika från vad som gäller enligt skiljemannalagen. Jag förordar därför att det remitterade förslaget behålls i denna del.

I övrigt godtar jag, frånsett några smärre avvikelser av redaktionell natur, de ändringar som lagrådet föreslagit.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att anta förslag till *lag om hyresnämnder*.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	4
Förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen	4
Förslag till lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört	12
Förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom	13
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal	33
Förslag till lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken	34
Förslag till lag om hyresnämnder	34
Utdrag av statsrådsprotokollet den 8 mars 1968	40
Inledning	40
Allmänna synpunkter	43
Gällande rätt och tidigare lagförslag	43
Departementschefen	51
Specialmotivering	70
Förslaget till lag angående ändring i hyresregleringslagen och om fortsatt giltighet av lagen	70
Förslaget till lag om ändring i lagen med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört	80
Förslaget till ändring i nyttjanderättslagen	80
Förslaget till lag om hyresnämnder	86
Departementschefens hemställan	86
Bilaga	
Till lagrådet remitterade förslag	87
Utdrag av lagrådets protokoll den 29 mars 1968	99
Utdrag av statsrådsprotokollet den 29 mars 1968	109
 Bihang A	
Prop. 1967: 141	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom	3

Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.	23
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.	23
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal	24
Förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad	24
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 1 § lagen den 22 juni 1928 (nr 253) om kollektivavtal	24
Förslag till lag om ändrad lydelse av 10 kap. 10 och 17 §§ rättegångsbalken	25
Utdrag av statsrådsprotokollet den 17 mars 1967	27
Inledning	27
Allmänna regler	31
Besittningsskydd inom bostadssektorn	31
Inledning	31
Valet av skyddsform	34
Hyreslagskommittén	34
Remissyttrandena	35
Hyreslagstiftningssakkunniga	35
Remissyttrandena	36
Departementschefen	38
Besittningsskyddets tryggnad genom en s. k. hyresspärr	41
Inledning	41
Hyreslagskommittén	41
Hyreslagstiftningssakkunniga	43
Remissyttrandena	45
Departementschefen	48
Begränsning av besittningsskyddet	55
Utformningen av inskränkningar i besittningsskyddet	55
Korttidsavtal	57
Del av upplåtarens egen bostad	58
Förbehåll som innebär att hyresrätten inte vidare är förenad med rätt till förlängning	59
Möblerad lägenhet	61
Hyresrättens förverkande och annan misskötsamhet än sådan som föranleder förverkande	62
Rivning och större ombyggnad	64
Omläggning av bruksändamålet	67
Lägenheter i en- och tvåfamiljshus och bostadsrättslägenheter	68
Bostad som upplåtits i anslutning till arbetsanställning	70
Övriga situationer där fråga kan uppkomma om att bryta besittningsskyddet	82
Departementschefen	85
Besittningsskydd utanför bostadssektorn	103
Inledning	103
Valet av skyddsform	104

Övriga frågor	110
Gränsdragningen bostadslägenhet—lokal	110
Besittningsskyddets tillämpningsområde	111
Besittningsskyddsbrytande grunder	112
Besittningsskydd och hyresvillkor	116
Ersättning vid obefogad vägran att förlänga hyresförhållandet	116
Anstånd med avflyttning	120
Departementschefen	127
Personförändring på hyresgästsidan	132
Inledning	132
Substitution och total sublokation	132
Partiell sublokation	142
Rätt att överta lägenhet när hyresavtalet skall upphöra	143
Departementschefen	146
Förfarandet i hyrestvister	152
Inledning	152
Hyreslagskommittén	154
Hyreslagstiftningssakkunniga	156
Remissyttrandena	160
Departementschefen	166
Särskilda regler för orter med mera påtaglig bostadsbrist samt regler om avvecklingen av hyresregleringen	174
Inledning	174
Hyreslagstiftningssakkunniga	177
Remissyttrandena	181
Departementschefen	187
Specialmotivering	198
Förslaget till ny hyreslag	198
Tillämpningsområde (1 §)	198
Hyresavtals ingående (2 §)	199
Hyrestid och uppsägning (3—8 §§)	200
Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9—19 §§)	210
Betalning av hyra m. m. (20—22 §§)	213
Hyresgästens skyldighet vid nyttjandet av lägenheten (23— 27 §§)	215
Pant eller borgen (28 §)	215
Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs (29— 31 §)	216
Överlåtelse av hyresrätten (32—38 §§)	216
Upplåtelse av lägenheten i andra hand (39—41 §§)	225
Hyresrättens förverkande (42—44 §§)	226
Rätt till förlängning av hyresavtalet (45—53 §§)	228
Prövning av förstagångshyra i vissa orter (54—55 §§)	234
Rätt till ersättning i anledning av hyresförhållandets upphö- rande m. m. (56—60 §§)	235
Särskilda bestämmelser (61—68 §§)	239
Förfarandet i hyrestvister (69—74 §§)	242
Övergångsbestämmelser	245
Förslaget till lag angående fortsatt giltighet av hyresregle- ringslagen m. m.	248

Förslaget till lag angående ändring av 1 § lagen om kollektiv- avtal	248
Förslaget till lag om ändring av 10 kap. 10 § rättegångsbalken	248
Hemställan	249
Bilagor	
1. Hyreslagskommitténs förslag	250
2. Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag	267
3. Till lagrådet remitterade förslag	289
Utdrag av lagrådets protokoll den 10 juli 1967	312
Utdrag av statsrådsprotokollet den 25 augusti 1967	356

Bihang B

Prop. 1967: 171	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Förslag till lag om hyresnämnder	3
Utdrag av statsrådsprotokollet den 20 december 1967	8
Inledning	8
1939 års medlingslag	9
Hyreslagskommitténs förslag till lag om medling i hyrestvister	10
Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag till lag om medling i hyres- tvister	12
Departementschefen	14
Hemställan	27
Till lagrådet remitterat förslag	28
Utdrag av lagrådets protokoll den 9 november 1967	33
Utdrag av statsrådsprotokollet den 10 november 1967	44