Hyresrätt

3

Bruksvärde, hyresprocess mm

BETÄNKANDE AV
HYRESRÄTTSUTREDNINGEN

SOU 1981:77

Statens offentliga utredningar
1981:77
Justitiedepartementet

Hyresrätt 3

Bruksvärde, hyresprocess m. m.

Betänkande av hyresrättsutredningen

Stockholm 1981

Omslag Johan Hillbom
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-05821-9
ISSN 0375-250X

Gotab, Stockholm 1981

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Genom beslut den 5 juni 1975 bemyndigade regeringen dåvarande statsrådet Lidbom att tillkalla högst sex sakkunniga med uppdrag att verkställa utredning angående översyn av hyreslagen.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 30 juni 1975 såsom sakkunniga numera justitierådet Staffan Vängby, tillika ordförande, direktören Folke Berg, dåvarande riksdagsledamoten, kuratorn Birgit Hjalmarsson, direktören Sven Jansson, dåvarande riksdagsledamoten, skoldirektören Karl-Erik Strömberg och förbundsordföranden Erik Svensson. Med regeringens bemyndigande förordnade chefen för justitiedepartementet som ytterligare ledamöter av kommittén den 30 november 1976 dåvarande riksdagsledamoten, ombudsmannen Bengt Bengtsson och den 26 maj 1978 tandläkaren Erik Johansson.

Folke Berg avled den 12 januari 1978. I hans ställe förordnades den 26 januari 1978 direktören Arne Fagander. Genom beslut den 27 november 1978 entledigades Birgit Hjalmarsson och förordnades i hennes ställe riksdagsledamoten Kerstin V. Andersson. Den 7 november 1979 entledigades Kerstin Andersson. Genom beslut samma dag förordnades i hennes ställe riksdagsledamoten, länsbostadsdirektören Yngve Nyquist. Erik Svensson avled den 22 januari 1981. I hans ställe förordnades genom beslut den 30 januari 1981 andre förbundsordföranden Stig Landqvist.

Att såsom experter biträda de sakkunniga förordnades den 12 september 1975 förbundsjuristen Leif Josephsson och bostadsdomaren Lars-Göran Åsbring. Genom beslut den 10 oktober 1977 förordnades numera landstingsrådet Bo Könberg att såsom expert biträda utredningen. Bo Könberg entledigades den 31 maj 1978. I hans ställe förordnades genom beslut den 1 september 1978 filosofie kandidaten Sture Blomgren. Såsom experter förordnades vidare den 26 maj 1978 numera byråchefen Laila Freivalds, den 30 augusti 1979 länsbostadsdirektören Erwin Mildner samt den 19 februari 1980 hyresrådet Inge Lindqvist och hovrättsassessorn Jan Forsström.

Som sekreterare åt de sakkunniga förordnades den 30 juni 1975 numera rådmannen Bertil Svahn. Den 6 mars 1978 entledigades Bertil Svahn från sin befattning som sekreterare och förordnades att såsom expert biträda de sakkunniga. Sedan den 1 januari 1978 har hovrättsassessorn Magnus Lundeberg tjänstgjort som sekreterare.

De sakkunniga har antagit namnet hyresrättsutredningen.

Utredningen har den 23 september 1976 avgett delbetänkandet Hyresrätt 1 Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m. (SOU 1976:60)

och den 20 december 1977 delbetänkandet Hyresrätt 2 Lokalhyra (SOU 1978:8).

Utredningen får härmed överlämna sitt slutbetänkande Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m. m. Reservationer har avgetts gemensamt av Sven Jansson, Erik Johansson och Yngve Nyquist med instämmande av Arne Fagander, av Sven Jansson ensam i viss fråga, av Arne Fagander med instämmande i vissa frågor av Erik Johansson, av Stig Landqvist samt gemensamt av Staffan Vängby, Stig Landqvist och Karl-Erik Strömberg. Erik Johansson har avgett ett särskilt yttrande.

Samtliga experter har deltagit i den nu redovisade delen av utredningsarbetet.

Utredningsuppdraget är härmed slutfört.

Stockholm den 17 augusti 1981.

Staffan Vängby

Bengt Bengtsson *Arne Fagander* *Sven Jansson*

Erik Johansson *Stig Landqvist* *Yngve Nyquist*

Karl-Erik Strömberg

/Magnus Lundeberg

Innehåll

Förkortningar 9

Författningsförslag 11
Lag om ändring i jordabalken 11
Hyresprocesslag 66
Lag om ändring i rättegångsbalken 83
Lag om ändring i hyresförhandlingslagen 85
Lag om ändring i lagsökningslagen 89
Lag om ändring i förköpslagen 91
Lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål 92
Lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken . . . 92
Lag om ändring i bostadsrättslagen 93
Lag om ändring i rättshjälpslagen 95
Lag om ändring i riksdagsordningen 97
Lag om ändring i lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter 97
Lag om ändring i bostadssaneringslagen 98
Lag om ändring i lagen om rättegången i arbetstvister 98
Lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. . . . 100
Lag om ändring i lagen om offentlig anställning 101
Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen 101
Lag om ändring i bostadsanvisningslagen 102
Lag om ändring i lagen om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader 103
Lag om ändring i handräckningslagen 104
Lag om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister 104
Lag om ändring i utsökningsbalken 105

Sammanfattning 107

1 *Utredningsarbetet* 117

2 *Bruksvärdeprincipen och förhandlingssystemet* 119
2.1 Nuvarande förhållanden 119
2.1.1 Bruksvärdeprincipen 119
2.1.2 Hyresförhandlingslagen 121

2.1.3 Hyresmarknadskommitténs rekommendationer . . 122
2.1.4 Bostadsfinansieringssystemet 125
2.2 Framförda önskemål och synpunkter 128
2.2.1 Utgångspunkter 128
2.2.2 Utvärdering av bruksvärdesystemet 129
2.2.3 Förfarandet när förhandlingar strandat 134
2.3 Vissa statistiska uppgifter 138
2.3.1 Nyproduktion och produktionskostnader 138
2.3.2 Förvaltningskostnader 143
2.3.3 Kommunalt stöd till bostadsföretag 148
2.4 Undersökningar beträffande hyressättning och hyresstruktur 149
2.4.1 En undersökning av bruksvärdesystemet 149
2.4.2 En undersökning av hyresstrukturen i allmännyttiga bostadsföretag 154
2.5 Undersökningar beträffande sociala kostnader 154
2.6 Överväganden och förslag 158
2.6.1 Allmänna utgångspunkter 158
2.6.2 Bruksvärdeprincipen och produktionskostnaderna . 162
2.6.3 Bruksvärdeprincipen och de sociala kostnaderna . . 167
2.6.4 Svårigheter att finna representativt jämförelsematerial 170
2.6.5 Slutsatser beträffande bruksvärdesystemet 179
2.6.6 Den närmare utformningen av bruksvärdereglerna . 182
2.6.7 Förfarandet när förhandlingar strandat 188
2.6.8 Förhandlingsunderlaget 198

3 *Prövning av andra hyresvillkor än hyran* 201
3.1 Huvudregeln 201
3.2 Kopplade avtal 202

4 *Bränsle- och va-klausuler samt individuell mätning av värme och vatten* 209
4.1 Nuvarande förhållanden 209
4.2 Önskemål om reformer 213
4.3 Överväganden och förslag 214
4.3.1 Bränsle- och va-klausuler 214
4.3.2 Individuell mätning och debitering 222

5 *Hyrestid, uppsägningstid och proceduren vid förlängnings- och villkorstvister* 225
5.1 Gällande bestämmelser 225
5.1.1 Hyrestid och uppsägningstid 225
5.1.2 Proceduren vid förlängnings- och villkorsprövning . 227
5.1.3 Reglerna på arrendeområdet 231
5.2 Önskemål om reformer 233
5.3 Överväganden och förslag 234
5.3.1 Hyrestider och uppsägningstider 234
5.3.2 Uppsägningsförfarandet 239

6 *Avstående från besittningsskydd* 247
6.1 Nuvarande förhållanden 247
6.2 Överväganden och förslag 248

7 *Förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning* 257
7.1 Gällande bestämmelser 257
7.2 Önskemål om reformer 259
7.3 Omfattningen av andrahandsupplåtelser 259
7.4 Överväganden och förslag 261

8 *Handläggning av hyrestvister m. m.* 269
8.1 Nuvarande förhållanden 269
8.1.1 Instansordningen 269
8.1.2 Förfarandet vid hyresnämnderna 271
8.1.3 Förfarandet i bostadsdomstolen 272
8.1.4 Förfarandet vid fastighetsdomstolarna m. m. . . . 273
8.1.5 Förfarandet enligt småmålslagen 274
8.1.6 Rättegångskostnader 276
8.2 Önskemål om reformer 276
8.3 Överväganden och förslag 277
8.3.1 Överflyttande av mål och ärenden från fastighetsdomstol till hyresnämnd 277
8.3.2 Förfarandet vid hyresnämnd och i bostadsdomstolen . 287
8.3.2.1 Allmänna synpunkter 287
8.3.2.2 Avgränsningen av hyresnämndernas kompetens 288
8.3.2.3 Hyresnämnder och bostadsdomstolen: sammansättning, ledamöter m. m. 290
8.3.2.4 Gemensamma bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnder och i bostadsdomstolen . 293
8.3.2.5 Förfarandet vid hyresnämnderna 296
8.3.2.6 Fullföljd av talan 300
8.3.2.7 Förfarandet i bostadsdomstolen 302
8.3.2.8 Rättegångskostnader m. m. 302
8.4 Organisatoriska frågor 304
8.5 Arrendenämnderna 306

9 *Specialmotivering* 307
9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 307
9.2 Förslaget till hyresprocesslag 392
9.3 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken 440
9.4 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen . . . 442
9.5 Förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen 444
9.6 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen 444
9.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål 445
9.8 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken 445
9.9 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen 445

9.10 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen 445
9.11 Förslaget till lag om ändring i riksdagsordningen 445
9.12 Förslaget till lag om ändring i lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter 446
9.13 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen . . . 446
9.14 Förslaget till lag om ändring i lagen om rättegången i arbetstvister 446
9.15 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. 446
9.16 Förslaget till lag om ändring i lagen om offentlig anställning 446
9.17 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen . . 447
9.18 Förslaget till lag om ändring i bostadsanvisningslagen . . . 447
9.19 Förslaget till lag om ändring i lagen om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader 447
9.20 Förslaget till lag om ändring i handräckningslagen 448
9.21 Förslaget till lag om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister 448
9.22 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken 450

Reservationer 451

Särskilt yttrande 469

Bilagor
Bilaga 1 *Utländsk rätt* 471
1. Danmark 471
2. Finland 472
3. Norge 472
4. Schweiz 473
5. Förbundsrepubliken Tyskland 473
6. Nederländerna 474
7. Storbritannien 474
8. Frankrike 476
9. Belgien 476
10. Italien 477
Bilaga 2 *En empirisk undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980* 479
Bilaga 3 *Diagram över kapitalkostnader och kapitalkostnader för överkostnader åren 1975–1979 för hus färdigställda 1970–1979* 491
Bilaga 4 *Översikt över gällande rätts motsvarigheter i förslaget till hyreslag (12 kap. jordabalken)* 493

Förkortningar

BDL	Bostadsdomstolslagen (1974:1082)
bly	Bostadslägenhetsyta
BRL	Bostadsrättslagen (1971:479)
BrP	Lagen (1964:163) om införande av brottsbalken
CU	Civilutskottet
Dir	Utredningsdirektiv
Ds (Ju) (Bo) (H)	Departementsserien (Justitiedepartementet), (Bostadsdepartementet), (Handelsdepartementet)
FDL	Lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål
HFL	Hyresförhandlingslagen (1978:304)
HL eller hyreslagen	12 kap. jordabalken
HPL	Förslaget till hyresprocesslag
JB	Jordabalken
JP	Lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken
LAH eller nämndlagen	Lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
LRA	Lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister
LU	Lagutskottet
NJA I	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. II
prop.	proposition
RB	Rättegångsbalken
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RP	Lagen (1946:804) om införande av nya rättegångsbalken
rskr	Riksdagens skrivelse
RÅ	Regeringsrättens Årsbok
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
SML eller småmålslagen	Lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden
SCB	Statistiska centralbyrån
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
TSA	Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund
Berg-Sederblad (2u)	F. Berg och B. Sederblad: Hyresrätt (2 uppl. 1978)
Gad–Stark	U. Gad och H-O Stark: Hyresregleringen (1969)

Järtelius (3u)	G. Järtelius: Hyra och bostad (3 uppl. 1978)
Knutsson–Lindqvist	A. Knutsson och I. Lindqvist: Bostadsrättslagen (1972)
Lejman	F. Lejman: Den nya hyresrätten (1976)
Turner	B. Turner: Hyressättning på bostadshyresmarknaden. Från hyresreglering till bruksvärdesprövning. (Byggforskningsrapport R 69:1979)
Walin	G. Walin: Allmänna hyreslagen (5 uppl. 1969)
Victorin	A. Victorin: Kollektiv hyresrätt (1980)
prop. 1967:141	prop. 1968:91 Bihang A
prop. 1967:171	prop. 1968:91 Bihang B

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]
dels att 7 kap. 16 § skall ha nedan angivna lydelse,
dels att 12 kap. skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	7 kap.
	16 §[2]
Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll.	Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Är fastigheten taxerad som annan fastighet och har den vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelse som avser hyra och grundar sig på skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före försäljningen.*

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

12 kap. Hyra	
Inledande bestämmelser	
1 §[3]	
Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus *upplåtes*	Detta kapitel avser avtal, varigenom *ett* hus eller *en* del av *ett* hus

[1] 12 kap. jordabalken omtryckt 1979:252.

[2] Senaste lydelse 1981:784.

[3] Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.	*upplåts* till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom *ett* tjänsteavtal eller *ett* avtal i anslutning till sådant avtal.

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

1 §
femte stycket

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

1 § tredje stycket	2 §
Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till *icke* oväsentlig del användas som bostad.	Med bostadslägenhet avses *en* lägenhet som upplåtits för att helt eller till *en inte* oväsentlig del användas som bostad. *Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.* *Innefattar hyresavtalet en rätt att utnyttja utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästen och hyresgästerna i andra lägenheter, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras i annan ordning än den som gäller för ändring av hyresvillkor.*
1 § fjärde stycket	3 §
Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.	*Ett* förbehåll som strider mot *en* bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *inte* annat anges. *Omfattar ett hyresavtal fler än tio bostadslägenheter, som av hyresgästen skall hyras ut i andra hand, får parterna dock avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna om bostadslägenheter, under förutsättning att förbehållen inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte avser rätten till förlängning av hyres-*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkor i samband med sådan förlängning.
Hyresavtals ingående	
2 §	4 §
Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.	*Ett* hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.
Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon *i laga ordning* i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.	Har *ett* hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i hyresgästens ställe, *när så får ske,* skall *en* anteckning därom på begäran göras på handlingen.
Hyrestid och uppsägning	
	5 §
	Ett hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat avtalats.
	Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser sådan nyttighet som har omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.
3 §	6 §
första stycket	
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.	*Ett hyresavtal skall sägas upp för att upphöra att gälla. Detta gäller dock inte ett hyresavtal som ingåtts för bestämd tid, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång inte varat längre än nio månader i följd.*
4 §	
andra stycket	
Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägningen eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avser hyresavta-	*Sägs ett hyresavtal, som gäller för obestämd tid, upp och är inte längre uppsägningstid avtalad, upphör det att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen eller, när avtalet avser en lokal och hyresförhållandet*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
let annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.	*vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, närmast efter nio månader från uppsägningen.*
4 § tredje stycket *Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.*	
3 § andra stycket *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.*	*Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägning ske, om hyrestiden är* *1. längst två veckor, senast en dag i förväg,* *2. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,* *3. längre än tre månader och fråga är om en bostadslägenhet, senast tre månader i förväg,* *4. längre än tre månader men längst nio månader och fråga är om en lokal, senast tre månader i förväg,* *5. längre tid än nio månader och fråga är om en lokal, senast nio månader i förväg.*
3 § tredje stycket *Avser avtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är*	

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.	
4 a §	
Avser hyresavtal bostadslägenhet, får hyresgästen *uppsäga* hyresavtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar *tidigast* efter tre månader från uppsägningen.	Avser *ett* hyresavtal *en* bostadslägenhet, får hyresgästen *alltid säga upp* hyresavtalet att upphöra *tidigast* vid *det* månadsskifte som inträffar *närmast* efter tre månader från uppsägningen.
3 §	7 §
fjärde stycket	
Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.	*Saknar ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid och som skall sägas upp för ett upphöra vid hyrestidens utgång, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sägs det ej upp inom rätt tid, anses avtalet förlängt på obestämd tid.*
4 §	
första stycket	
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 *ett* hyresavtal *ingånget* för bestämd tid *och behöver det ej sägas upp för att upphöra,* anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen *fortsatt att nyttja* lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.
5 §	
Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.	
Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, får vid dennes död hans	

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.	
6 §	8 §
Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i *11–14 eller 16–19 §§*, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller fall som anges i *42 §*, om ej annat följer av *44 §*.	*Sägs ett* hyresavtal *upp* av orsak som anges i *14, 15, 17, 18 eller 22 §*, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller fall som anges i *50 §* om ej annat följer av *52 §*.
Uppsäges hyresavtal av annan orsak som ger *hyresvärd* eller *hyresgäst* rätt att frånträda avtalet *och innehåller detta kapitel ej särskild bestämmelse om uppsägningstid, gäller* den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i *3 § andra stycket, om avtalet är träffat för bestämd tid,* eller *i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd.* Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.	*Sägs ett* hyresavtal *upp* av annan orsak som ger *hyresvärden* eller *hyresgästen* rätt att frånträda avtalet, *gäller, oavsett avtalets bestämmelser om uppsägningstid,* den uppsägningtid som för varje särskilt fall anges i *6 § andra stycket eller, om hyresavtalet gäller för bestämd tid, i 6 § tredje stycket.* Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.
7 § andra stycket	9 §
Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 *avträdesdagen* hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. *Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.*	*När hyrestiden löper ut, skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och* senast klockan 12 *den dagen* hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7 § första stycket	
Infaller dag då *lägenhet enligt lag eller avtal* skall tillträdas eller avträdas på söndag *eller* annan allmän helgdag, skall *tillträde eller avträde* i stället ske nästa vardag.	Infaller dag då *lägenheten* skall tillträdas eller *lämnas* på söndag, annan allmän helgdag, *lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton,* skall *det* i stället ske nästa vardag.
7 § tredje stycket	
Första och andra styckena gäller *ej,* om annat *avtalats.*	Första och andra styckena gäller *inte,* om annat *är avtalat.*
8 §	10 §
Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än *nio* månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. *Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 54, 58 och 58 a §§, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning* får ske hos den som är behörig att *mottaga* hyra på hyresvärdens vägnar.	*En* uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än *tre* månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. *Uppsägningen* får ske hos den som är behörig att *ta emot* hyra på hyresvärdens vägnar.
Skriftlig uppsägning *skall* delges den som *sökes* för uppsägning, *dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428).*	*En skriftlig* uppsägning *får* delges den som *söks* för uppsägning. *Vid tillämpning av 12 och 15 §§ delgivningslagen (1970:428) får en uppsägning hos hyresgästen inte lämnas till hyresvärden eller annan som är i hans ställe.*
Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.	*Har en hyresvärd eller en hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, hemvist här i riket, anses uppsägningen också ha skett när den avlämnats för postbefordran i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall får hyresvärden sända uppsägningen under den uthyrda lägenhetens adress.*

Nuvarande lydelse

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

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

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

Föreslagen lydelse

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

En ansökan till domstol med yrkande *om* att *hyresförhållandet* skall upphöra och *en* ansökan om vräkning av *hyresgästen* gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal finns i *64 och 80 §§.*

11 §

Beträffande anmodan enligt 7 § andra stycket eller 64 § andra stycket gäller bestämmelserna i 10 §.

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.*

12 §

På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej *bättre skick* avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det *ändamål för vilket den har upplåtits. Avser upplåtelsen en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, får avtal träffas även om att lägenheten skall vara i sämre skick än som nu angetts.*

Bestämmelserna i 12, 14, 16, 17 och 19–21 §§ gäller inte, om annat följer av lagen (1981:000) om underhåll av hyreslägenheter.

10 §

första stycket

Blir lägenheten före *den avtalade tidpunkten för tillträdet* så förstörd att den *ej* kan användas för det avsedda ändamålet, förfallet avtalet.

13 §

Blir lägenheten före *tillträdesdagen* så förstörd att den *inte* kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. *Hyresvärden*

Nuvarande lydelse

Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, 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 eller är lägenheten eljest, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får *avtalet ej uppsägas*. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till 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 kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig upp-

Föreslagen lydelse

skall utan dröjsmål meddela hyresgästen detta. Gör han inte det, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Vad som sagts nu gäller också om hyresvärden är vållande till att lägenheten inte kan användas.

14 §

Är lägenheten, när den skall tillträdas, inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra och kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen *har* blivit avhjälpt av hyresvärden får *uppsägning inte ske.* För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning *av* hyran.

Hyresgästen har även rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att på tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Hyresgästen *har vidare* rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *inte* visar att bristen *inte* beror *på försummelse från hans sida.*

Har en bostadslägenhet som är avsedd för fritidsändamål eller en lokal uthyrts i befintligt skick *och är den inte* i sådant skick som anges i *12 §, gäller dock första och andra styckena, om hyresgästen inte* vid avtalets ingående kände till bristen eller kun-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
märksamhet.	nat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.
13 § första stycket	15 §
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.*	*Får hyresgästen, när lägenheten skall tillträdas, inte tillträde i rätt tid och beror inte dröjsmålet på honom,* har *han* rätt till skälig nedsättning *av* hyran *för den tid han inte kan nyttja lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse och undanröjs det inte genast efter det att hyresvärden tillsagts att vidta rättelse, får hyresgästen säga upp avtalet. Sedan tillträde erhållits får uppsägning inte ske.*
14 § första stycket	
Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall avflytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes hindret icke genast efter det att hyresvärden underrättats om förhållandet, äger bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet på grund av brist i lägenheten motsvarande tillämpning.	
13 § andra stycket	
Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *ej* visar att dröjsmålet *icke* beror på *hans försummelse.*	Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden *inte* visar att dröjsmålet *inte* beror på *försummelse från hans sida.*
14 § andra stycket	
Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke beror på hans försummelse.	

Nuvarande lydelse

15 §

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

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen *med skäliga tidsmellanrum* ombesörja *tapetsering, målning och andra* sedvanliga reparationer *med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.* Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om *ej* annat avtalats.

16 §

första stycket

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

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

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

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

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

16 §

tredje stycket

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 nyttjanderät-

Föreslagen lydelse

16 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i *12 §, om inte bättre skick avtalats eller kan krävas enligt andra stycket. Avser upplåtelsen en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, får avtal träffas även om att lägenheten skall vara i sämre skick än som har angetts.*

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen ombesörja sedvanliga reparationer *i den mån det behövs och inte hyresgästen är ansvarig för förslitningen eller felet. Avser hyresavtalet ett enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu om hyresvärdens reparationsskyldighet* endast om *inte* annat avtalats.

17 §

Brister hyresvärden i sin reparationsskyldighet eller uppkommer utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, sedan tillträde medgetts, på grund av att lägenheten skadas eller på annat sätt, gäller 13 och 14 §§.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa *ett* avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjan-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ten 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.	derätten 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.
12 §	18 §
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.	*Bestämmelserna om skada och brist på lägenheten gäller också, om en myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar ett beslut som medför intrång i hyresgästens nyttjanderätt eller om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.*
17 § första stycket	
Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.	
10 § andra stycket	
Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet, även om beslutet *ej* vunnit laga kraft. *Beror det förhållande som föranlett beslutet på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.*	*Förbjuder en myndighet före tillträdet på grund av lägenhetens beskaffenhet att den används för avsett ändamål,* förfaller avtalet, även om beslutet *inte* vunnit laga kraft. *Uppsägning enligt 14 § första stycket får också ske trots att beslutet inte vunnit laga kraft. Meddelas ett beslut under hyrestiden gäller hänvisningen i 17 § första stycket till 13 och 14 §§, när beslutet länder till efterrättelse.*
17 § andra stycket	
I fråga om bostadslägenhet som	I fråga om *en* bostadslägenhet som

Nuvarande lydelse

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.

16 §
andra stycket

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

Föreslagen lydelse

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

19 §

Avser hyresavtalet *en* bostadslägenhet *och brister hyresvärden i sin reparationsskyldighet eller uppkommer utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, sedan tillträde medgetts, på grund av att lägenheten skadas eller på annat sätt,* får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (reparationsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken *en* åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om en ansökan därom *görs* före utgången av den löpande tidsfristen.

20 §

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet och brister hyresvärden i sina åligganden i fråga om

1. nyttigheter som avses i 23 § första stycket andra meningen,

2. trappstädning och andra tjänster, eller

3. utrymmen på fastigheten som är avsedda för de boendes gemensamma användning,

gäller också bestämmelserna i 19 § om reparationsföreläggande.

21 §

En ansökan om reparationsföreläggande kan riktas mot den för

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökningen görs. Föreligger fall som sagts nu gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegången. *Om en tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan en ansökan om reparationsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.*
18 § Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även *sådan* rätt att *uppsäga avtal som anges i 11 §, om* han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.	22 § Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att *ett* annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även rätt att *säga upp avtalet,* om *bristen är av väsentlig betydelse och* han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.
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.*	
Hyran	
19 a § Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i *avtalet* eller, *om avtalet* innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. *Detta gäller dock ej* ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärm-	23 § *Om annat ej följer av lag, skall* hyran för *en* bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i *hyresavtalet* eller, *när hyresavtalet* innehåller *en* förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i *en* förhandlingsöverenskommelse. Ersättning för kostnad som hänför sig till

Nuvarande lydelse

ning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

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

Har avtal träffats i strid med *vad som sägs i* första och *andra* styckena, skall hyran utgå med belopp som är

Föreslagen lydelse

lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp *behöver ej vara till beloppet bestämd, om beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen eller genom ett beslut av hyresnämnden eller bostadsdomstolen enligt 22 eller 25 § samma lag. Vidare får avtalas att hyresgästen skall särskilt ersätta sin förbrukning av energi, vatten eller liknande nyttighet, om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus.*

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

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

Har *ett* avtal träffats i strid med första och *tredje* styckena, skall hyran utgå med *ett* belopp som är

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.	skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.
Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.	Om ogiltighet av *ett* avtal om hyra för *en* bostadslägenhet i vissa fall när *en* förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.
20 §	24 §
Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet *som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum,* får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.	Har *ett* avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För *en* bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om *ett* avtal träffats om en 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.	Hyran skall betalas i hyresvärdens *bostad* eller *under annan adress* som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på *en* ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särkilda 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.	
21 §[1]	25 §
Anser hyresgästen, att han enligt *11–14, 16–18 eller 26 §* har rätt till nedsättning i hyran eller till ersätt-	Anser hyresgästen, att han enligt *14, 15, 17, 18 eller 31 §* har rätt till nedsättning i hyran eller till ersätt-

[1] Senaste lydelse 1981:784.

Nuvarande lydelse

ning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *avdraga* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *nedsätta* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *äger motsvarande tillämpning*, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

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

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

22 §[1]

Länsstyrelsen 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 beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Föreslagen lydelse

ning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen *dra av* motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han *sätta ned* beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu *gäller också*, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

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

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

26 §

Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättning enligt *25* §.

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

[1] Senaste lydelse 1981:784.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Nedsatt belopp skall ofördröjligen *insättas* i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.	Nedsatt belopp skall ofördröjligen *sättas in* i *en* bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.
Hyresgästens nyttjande av lägenheten	
23 §	27 §
Hyresgästen får *icke* använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock *icke* åberopa avvikelse som är utan betydelse för honom.	Hyresgästen får *inte* använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock *inte* åberopa *en* avvikelse som är utan betydelse för honom.
24 §	28 §
Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad *därtill hör*. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv *icke* vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort *iakttaga*.	Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad *som hör till den*. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför *ett* arbete för hans räkning. För *en* brandskada som han själv *inte* vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort *iaktta*.
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 medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som *angivits* förut i detta stycke skall lämnas	Uppkommer *en* skada eller visar sig *en* brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet *inte* skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden *ett* meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör *en* del av *ett* hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden *ett* meddelande om skadan eller bristen. *Ett* meddelande om annan skada eller brist än sådan som *angetts* förut i detta stycke skall

Nuvarande lydelse

hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som *föreskrivits* i detta stycke, är han ansvarig för skada som *föranledes* av hans försummelse.

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

Har hyresgästen utan behövligt 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 utsträckts utöver vad som *föreskrives* i första–fjärde styckena, gäller avtalet.

24 a §

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

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

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

Föreslagen lydelse

lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som *anges* i detta stycke, är han ansvarig för skada som *föranleds* av hans försummelse.

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

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

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

29 §

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

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

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av lagen (1981:000) om underhåll av hyreslägenheter.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
25 §	30 §
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.	Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande *iaktta* 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 *iakttas* även av dem för vilka han svarar enligt *28 §* första stycket.
Gods som *veterligt* är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får *icke införas* i lägenheten.	Gods som *enligt vad hyresgästen vet* är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får *inte föras in* i lägenheten.
26 §	31 §
Hyresvärden har rätt att utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra förbättringsarbete som ej kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.	
Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbete som *icke* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock *ej* utan hyresgästens medgivande utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han erhöll meddelande därom *uppsäga* avtalet till upphörande *på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen*. Sådan 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.	Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra *ett* mindre brådskande förbättringsarbete som *inte* vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock *inte* 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 ett meddelande därom *säga upp* avtalet till upphörande. Sådant arbete får *inte* utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller *inte* arbete som hyresvärden *har* utfäst sig att utföra åt hyresgästen *eller som han genom ett reparationsföreläggande har ålagts att utföra.*
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,	Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten,

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
som föranledes av nödiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten icke besväras av ohyra. Därvid äger *17 § motsvarande tillämpning.*	som föranleds av nödiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten *inte* besväras av ohyra. Därvid *gäller 18 §.*
27 §[1]	32 §
Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt *26* § har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).	Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt *31* § har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).
27 a §	33 §
Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast *återtaga* den.	Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast *återta* den.
Finnes i lägenhet som hyresgästen lämnat eller i utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan *antagas* tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.	*Finns* i *en* lägenhet som hyresgästen lämnat eller i *ett* utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan *antas* tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.
Pant eller borgen	
28 §	34 §
Är pant eller borgen ställd *för hyresavtalets fullgörande* och försämras säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det *ej* inom en månad, får hyresvärden *uppsäga* avtalet. *I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden 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.*	Är pant eller borgen ställd *till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs* och försämras säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa *en* ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det *inte* inom en månad, får hyresvärden *säga upp* avtalet.

[1] Senaste lydelse 1981:849.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Utmätning och konkurs	
29 §	35 §
Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *uppsäga* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphäves* utmätningen eller förfaller *eljest* frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.	Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen *säga upp* avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. *Upphävs* utmätningen eller förfaller *i annat fall* frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.
30 §	36 §
Bestämmelserna i *29 § äger motsvarande tillämpning*, om hyresvärden *försättes* i konkurs före tillträdesdagen.	Bestämmelserna i *35 § gäller också*, om hyresvärden *försätts* i konkurs före tillträdesdagen.
31 §[1]	37 §
Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet *uppsäga* avtalet. Beträffande bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen. Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *uppsäga* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran. Inträffar i fråga om *annan lägenhet än bostadslägenhet* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *uppsäga* avtalet, om ej sådan säkerhet *ställes* inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.	*Försätts* hyresgästen i konkurs, får konkursboet *säga upp* avtalet. Beträffande *en* bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen. Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *säga upp* avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran. Inträffar i fråga om *en lokal* konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden *säga upp* avtalet, om ej sådan säkerhet *ställs* inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

[1] Senaste lydelse 1979:341.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Uppsäges avtalet enligt första–tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.	*Sägs* avtalet *upp* enligt första–tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.
Överlåtelse av hyresrätten	
32 §[1]	38 §
Hyresgästen får *icke* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av *34–36* §§.	Hyresgästen får *inte* överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av *40–43* §§.
Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *uppsäga* hyresavtalet.	Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen *säga upp* hyresavtalet.
Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).	Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till *en* överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).
33 §	39 §
Bestämmelserna i *32 § äger motsvarande tillämpning på* hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.	Bestämmelserna i *38 § gäller också vid* hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamtente, bolagsskifte eller liknande förvärv.
Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.	Har hyresrätten till *en* lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även *en* efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.
För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo *ej* för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser	För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo *inte* för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser

[1] Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.	enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.
Andra och tredje styckena *äger motsvarande tillämpning*, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.	Andra och tredje styckena *gäller också*, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.
Andra–fjärde styckena *äger motsvarande tillämpning*, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.	Andra–fjärde styckena *gäller också*, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.
34 §	40 §
Hyresgäst, som ej avser att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.	*En* hyresgäst, som ej avser att använda *en* bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till *en* närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnat tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.
Första stycket *äger motsvarande tillämpning* om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.	Första stycket *gäller också* om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.
34 a §[1]	41 §
Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.	
35 §	42 §
Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock	Hyresgästen får överlåta hyresrätten till *sin* bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *en* annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt ej heller annat särskilt skäl talar mot bytet*. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft

[1] Paragrafen införd genom 1980:95.

Nuvarande lydelse

lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller *ej*, om

1. lägenheten *är förhyrd* i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som *icke* är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. lägenheten upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt *innehaves* med sådan rätt,
5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet *ej* varat längre än nio månader i följd.

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

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

Föreslagen lydelse

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

Första stycket gäller *inte*, om

1. lägenheten *förhyrs* i andra hand,
2. lägenheten utgör *en* del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i *ett* enfamiljshus som *inte* är avsett att uthyras varaktigt eller i *ett* tvåfamiljshus,
4. lägenheten *har* upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt *innehas* med sådan rätt,
5. hyresavtalet avser *ett* möblerat rum eller *en* lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet *inte* varat längre än nio månader i följd.

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

43 §

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
37 §[1]	44 §
Tillstånd som avses i *34, 34 a, 35 eller 36* § kan förenas med villkor.	*Ett* tillstånd som avses i *40, 41, 42 eller 43* § kan förenas med villkor.
38 §	45 §
Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om *ej* annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om *ej* annat avtalas med hyresvärden.	Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om *inte* annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om *inte* annat avtalas med hyresvärden.
Upplåtelse av lägenheten i andra hand	
39 §[1]	46 §
Hyresgästen får *ej* utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i *40* §.	Hyresgästen får *inte* utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i *47* §.
Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.	
Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:94).	
40 §	47 §
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.	*En* hyresgäst, som under viss tid *inte* 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 *inte* har befogad anledning att vägra samtycke.
Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.	*Ett* tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

[1] Senaste lydelse 1980:95.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

48 §

Upplåts en bostadslägenhet i andra hand av

1. någon som är gift eller har varit gift med hyresvärden eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag med hyresvärden eller är syskon till hyresvärden eller på annat liknande sätt är hyresvärden närstående,

2. en juridisk person för vilken hyresvärden eller någon som avses i 1 är såsom styrelseledamot eller i annan liknande egenskap ställföreträdare eller över vilken hyresvärden eller någon som avses i 1 eljest på grund av aktieägande eller annan liknande anledning har ett bestämmande inflytande,

3. någon som, när hyresvärden är en juridisk person, själv har en sådan ställning i förhållande till hyresvärden som avses i 2 eller är närstående till någon som har en sådan ställning,

4. någon som är anställd hos hyresvärden eller har ekonomisk intressegemenskap med hyresvärden eller står i annat liknande förhållande till denne,

och kan det på grund därav antagas att upplåtaren inte vid upplåtelsen handlat självständigt i förhållande till hyresvärden, skall lägenheten, om andrahandshyresgästen begär det, anses ha upplåtits till denne direkt av hyresvärden.

Har i fall som avses i första stycket ett hyresavtal upprättats skriftligen, skall anteckning om att avtalet gäller direkt med hyresvärden på begäran av hyresgästen göras på handlingen. I annat fall tillämpas 4 § första stycket.

41 §

Hyresgästen får *ej* inrymma utomstående personer i lägenheten, om

49 §

Hyresgästen får *inte* inrymma utomstående personer i lägenheten,

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
det kan medföra men för hyresvärden.	om det kan medföra men för hyresvärden.
	Hyresrättens förverkande
42 §[1]	50 §
Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att *uppsäga* avtalet,	Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att *säga upp* avtalet *till omedelbart upphörande.*
1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat *ej* följer av *53* §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår *hyra* för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,	1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat *inte* följer av *75* §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår *hyran* för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,
2. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *ej* efter tillsägelse *vidtager rättelse utan dröjsmål,*	2. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte* efter tillsägelse *utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och med anledning av ansökningen erhåller sådant,*
3. om lägenheten *användes* i strid med *23* eller *41* § och hyresgästen *icke* efter tillsägelse *vidtager* rättelse utan dröjsmål,	3. om lägenheten *används* i strid med *27* eller *49* § och hyresgästen *inte* efter tillsägelse *vidtar* rättelse utan dröjsmål,
4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden därom *bidrager* till att ohyran *sprides* i fastigheten,	4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden därom *bidrar* till att ohyran *sprids* i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller *om* hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt *25* §	5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt *30* §

[1] Senaste lydelse 1980:893.

Nuvarande lydelse

skall *iakttagas* vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger *hyresgäst* och rättelse *icke* utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

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

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

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

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §[1]

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

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i *42* § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp

Föreslagen lydelse

skall *iakttas* vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger *hyresgästen* och rättelse *inte* utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om i strid med *31* § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen *inte* kan visa giltig ursäkt,

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

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till *inte* oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

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

51 §

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i *50* § första stycket 1–3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att *säga upp* avtalet, kan hyresgästen *inte* därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden *inte sagt upp* avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i *50* § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden *inte* inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 *sagt till* hyresgästen av *vidta* rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i *50* § första stycket 8 endast om hyresvärden har sagt upp

[1] Senaste lydelse 1980:893.

Nuvarande lydelse

avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

44 §[1]

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

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

[1] Senaste lydelse 1981:784.

Föreslagen lydelse

avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning rörande denna annars har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har förflutit från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

52 §

Är hyresrätten enligt *50* § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav *sagt upp* avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i *24* § andra eller tredje stycket eller *sätts ned* hos länsstyrelsen enligt *25* § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som *enligt 10 § andra stycket* gäller för uppsägning, *delgetts en* underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten samt, i fråga om *en* bostadslägenhet, *ett* meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får *ett* beslut om vräkning *inte* meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen *delgetts* underrättelsen och, i fråga om *en* bostadslägenhet, meddelandet lämnats socialnämnden.

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

Nuvarande lydelse

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

Rätt till förlängning av hyresavtalet

45 §

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

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

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

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

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

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

Föreslagen lydelse

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

Förlängning av hyresavtalet

53 §

Bestämmelserna i *54–67* §§ gäller vid upplåtelse av *en* bostadslägenhet, om *inte*

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

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

3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet till omedelbart upphörande på den grund att hyresrätten är förverkad samt annat inte följer av 61, 62 eller 63 §.

Nuvarande lydelse

46 §

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

46 § första stycket

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

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

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

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt

Föreslagen lydelse

54 §

Om hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet eller, i fall som avses i *7 § andra stycket,* anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, *om inte annat följer av 55–60 §§.*

55 §

Hyresgästen saknar rätt till förlängning, om

1. hyresrätten är förverkad utan att likväl hyresvärden *sagt upp* avtalet till *omedelbart upphörande eller*

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

56 §

Skall det hus i vilket lägenheten är belägen rivas eller undergå större ombyggnad, saknar hyresgästen rätt till förlängning, om hyresvärden och hyresgästen träffat en skriftlig överenskommelse om det när hyresavtalet ingicks och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början. Vad nu sagts gäller inte, om synnerliga skäl finns att förlänga hyresavtalet. Hade hyresgästens make eller, i fall som sägs i 62 §, samboende sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades utan att likväl ha del i hyresrätten, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Skall i annat fall än som avses i första stycket huset rivas eller undergå större ombyggnad, saknar hyresgästen rätt till förlängning, om det inte är obilligt mot honom att hyresförhållandet upphör. Vid ombyggnad äger dock hyresgästen bo kvar i lägenheten, om det är uppenbart att

Nuvarande lydelse

det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

46 § tredje stycket

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

46 § första stycket

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

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

6 a. avtalet avser lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och *lägenheten* alltjämt *innehaves* med sådan rätt *samt bostadsrättshavaren har sådant* in-

Föreslagen lydelse

det kan ske utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande.

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

Skall lägenheten inte längre användas för bostadsändamål, *gäller bestämmelserna i andra stycket första meningen.*

57 §

Avser hyresavtalet upplåtelse av en lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när avtalet ingicks, saknar hyresgästen rätt till förlängning, om hyresvärden och hyresgästen träffat en skriftlig överenskommelse om det när avtalet ingicks och upplåtaren skall flytta tillbaka till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början. Vad nu sagts gäller inte, om synnerliga skäl finns att förlänga hyresavtalet. Hade hyresgästens make eller, i fall som sägs i 62 §, samboende sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades utan att likväl ha del i hyresrätten, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Avser hyresavtalet i annat fall än som anges i första stycket

1. *en* lägenhet i *ett* en- eller tvåfamiljshus *eller*

2. *en* lägenhet som upplåtits av någon *vilken* innehade den med bostadsrätt och *som* alltjämt *innehas* med sådan rätt,

saknar hyresgästen rätt till förlängning, om upplåtaren har sådant

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
tresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,	intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.
	58 §
7. *hyresförhållandet beror* av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, *om den* är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, *samt* anställningen har upphört,	*Beror hyresförhållandet* av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, *som* är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, *saknar hyresgästen rätt till förlängning, om* anställningen har upphört.
8. *hyresförhållandet* i annat fall än som avses i 7 *beror* av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet *samt* anställningen har upphört och det *ej* är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,	*Beror* hyresförhållandet i annat fall än som avses i *första stycket* av anställning för skötsel och tillsyn av *en* fastighet, *saknar hyresgästen rätt till förlängning,* om anställningen har upphört och det *inte* är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör.
9. *hyresförhållandet beror* av annan anställning än som avses i 7 *eller 8* och som upphört *och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt,* om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa *hyresförhållandet,*	*Beror hyresförhållandet* av annan anställning än som avses i *första eller andra stycket* och som upphört, *gäller bestämmelserna i andra stycket.* Om hyresförhållandet varat längre än tre år, *saknar dock hyresgästen rätt till förlängning endast om* hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa *det.*
	59 §
10. det i annat fall *icke* strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot *hyresgästen* att hyresförhållandet upphör.	*Hyresgästen saknar rätt till förlängning, om* det i annat fall *än som anges i 55–58 §§ inte* strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot *honom* att hyresförhållandet upphör.
46 andra stycket	60 §
Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har	*Har hyresgästen ej rätt till förlängning enligt 55 -59 §§ men blir* hyresvärdens intresse tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och kan avtalet

Nuvarande lydelse

hyresgästen *utan hinder av första stycket* 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 nöjas med honom som hyresgäst. *Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet på någon av dessa grunder.* Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna *ej* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han *den rätt som angivits* även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden *bringar* hyresavtalet *att upphöra* på grund av förverkande.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, *uppsäger* hyresavtalet eller *vidtager* annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall *ej* har rätt till förlängning av avtalet, *är* maken, om han har sin bostad i lägenheten, *berättigad till förlängning,* såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden *uppsagt* hyresavtalet *att upphöra* på grund av förverkande *eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48 §, 49 § första och tredje styckena och 50–53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.*

Föreslagen lydelse

lämpligen förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen *i stället* rätt till sådan förlängning.

61 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av *en* uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, *inte* gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är *en* medhyresgäst berättigad *att få hyresavtalet förlängt för egen del,* om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst *och annat inte följer av 55–60 §§*. Är medhyresgästen make till den som sagt upp avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna *inte* gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han *en sådan rätt till förlängning* även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet *till omedelbart upphörande* på grund av förverkande.

Om *en* hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, *säger upp* hyresavtalet eller *vidtar* annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall *inte* har rätt till förlängning av avtalet, *har* maken, om han har sin bostad i lägenheten, *rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del,* såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst *och annat inte följer av 56–60 §§. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans efterlevande make, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta ej föranletts av maken.* Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet *till*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	omedelbart upphörande på grund av förverkande.
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.	*Förlängs ett* hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna *respektive den efterlevande maken och den avlidna makens dödsbo* för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *inte* annat avtalats med hyresvärden.
47 a §	62 §
Bestämmelserna i *47* § om make *äger motsvarande tillämpning* i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden *övertaga* hyresrätten.	Bestämmelserna i *56, 57 och 61* §§ om make *tillämpas också* i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden *ta över* hyresrätten.
	63 §
	Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om *1. han har sin bostad i lägenheten,* *2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,* *3. hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt* *4. annat ej följer av 56–60 §§.* *Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.* *När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
49 §	64 §
Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om 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.	*Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 54–60 § eller 61 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om ej hyresvärden före hyrestidens utgång väcker talan vid hyresnämnden om hyresavtalets upphörande eller hyresgästen ändå flyttar senast vid hyrestidens utgång.*
Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages ej tiden, är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.	*Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 61 § andra stycket, 62 eller 63 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde på det sätt som anges i 11 § anmoda den som enligt nämnda bestämmelser kan äga rätt till förlängning att flytta. Sådan anmodan är utan verkan, om ej hyresvärden inom en månad därefter väcker talan vid hyresnämnden om hyresavtalets upphörande eller den som anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till sistnämnda tidpunkt.*
Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.	*Andra stycket andra och tredje meningarna skall tillämpas också i fall som anges i 7 § andra stycket.*
	I uppsägning eller anmodan skall hyresvärden ange anledningen till att han önskar att hyresavtalet skall upphöra. Annan anledning som hyresvärden känt till eller bort känna till vid tiden för åtgärden får därefter inte åberopas.
	Bestämmelserna i 65–67 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om den som enligt andra stycket anmodats att flytta.
50 §	65 §
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	

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.	
51 §	66 §
Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.	*Bifalls inte hyresvärdens talan om hyresavtalets upphörande, skall för den fortsatta förhyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, gäller 69 § tredje stycket samt 70–76 §§.*
Beslut *varigenom hyresgästens talan bifalles* anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får *ej* åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet *eller ärendet.*	Beslut *om förlängning* anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får *inte* åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet.
52 §	67 §
Bifalles ej hyresgästens talan om *förlängning av hyresavtalet,* får i beslutet skäligt uppskov *med avflyttningen medges,* om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad *eller kan 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.	*Bifalls hyresvärdens* talan om *hyresavtalets upphörande,* får i beslutet skäligt uppskov *medges med avflyttningen,* om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad utan att likväl hyresvärden *sagt upp* avtalet *till omedelbart upphörande,* 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 §.*	*Avgörs* tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt *70 §.*
Rätt till prövning av hyresvillkoren	Prövning av hyresvillkoren
54 § andra stycket	68 §
Första stycket äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål *och*	*Bestämmelserna i 69–76 §§ gäller vid upplåtelse av en bostadslägenhet, om ej*

Nuvarande lydelse

hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd eller *om* lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad.

55 a §

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

54 § första stycket

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

54 § tredje stycket

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

54 § fjärde stycket

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första eller tredje stycket, skall han inom tre veckor från upp-

Föreslagen lydelse

1. hyresavtalet avser *ett* möblerat rum eller *en* lägenhet för fritidsändamål *och hänskjutande till hyresnämnden enligt 69 § sker innan hyresförhållandet varat* nio månader i följd, eller

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

Gäller förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), tillämpas 69–76 §§ endast om det följer av nämnda lag.

69 §

Vill hyresvärden eller hyresgästen att villkoren för upplåtelse av en bostadslägenhet skall ändras, skall han skriftligen meddela motparten den ändring han önskar. Kan en överenskommelse inte träffas, har han rätt att ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden, sedan minst en månad förflutit från det meddelandet lämnades.

I ansökningen till hyresnämnden skall sökanden ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Vill en hyresvärd, som önskar att hyresgästen flyttar, att villkoren för upplåtelsen ändras, om hans talan om avflyttning inte skulle bifallas, skall han i uppsägningen ange den ändring han önskar och samtidigt som han väcker talan om hyresavtalets upphörande ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
sägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.	
48 §	70 §
Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. *Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.*	*Tvistar parterna om hyrans storlek, skall hyran fastställas att utgå* med skäligt belopp. *En hyra är inte skälig, om den med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärden påtagligt överstiger hyran för likvärdiga lägenheter.* Vid *prövning härav* skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som *ägs* och förvaltas av *allmännyttiga* bostadsföretag. *Kan jämförelse ej ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.* Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av *en* hyresgäst, får *förbättringen tillgodräknas hyresvärden* endast om särskilda skäl föreligger.
Vid *prövning enligt första stycket* skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som *äges* och förvaltas av *allmännyttigt* bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får *vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden* endast om särskilda skäl föreligger.	
Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall	*Råder tvist om annat villkor än hyran skall av hyresvärden eller hyresgästen uppställt villkor gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till*

Nuvarande lydelse

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.

Träffas *vid förlängning av hyresavtal* överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, *skall överenskommelsen,* oavsett bestämmelserna i *första och tredje stycket, lända till efterrättelse* i den mån *ej* annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 §

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

Föreslagen lydelse

hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrig. Hyrestiden skall vara obestämd, om ej bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Träffas *i tvist som avses i första eller andra stycket* överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, *gäller villkoren,* oavsett bestämmelserna i *nämnda stycken,* i den mån *inte* annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk *eller vad som annars är särskilt föreskrivet.*

71 §

En part får inte kräva villkor som är oförmånligare för motparten än vad han har begärt i ansökningen till hyresnämnden.

Om särskilda skäl föreligger får dock hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med ett villkor som har tagits upp i ansökningen.

72 §

Ett beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som ett avtal om villkor för fortsatt förhyrning.

73 §

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till nämnden, får beslutet inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tid innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.
	Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tid efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.
	74 §
	Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordra att beslut om villkorsändring skall tillämpas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.
53 §	75 §
Skall *hyresgäst* enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten *icke* förverkad på grund av dröjsmål	Skall *hyresgästen* enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten *inte* förverkad på grund

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
med *betalning* av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller *ej*, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.	av dröjsmål med *betalningen* av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller *inte*, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

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

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

	76 §
	Sänks hyran för förfluten tid genom hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

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

56 §	77 §
Bestämmelserna i *57–60* §§ gäller för upplåtelse av *annan lägenhet än bostadslägenhet*, om ej	Bestämmelserna i *78 – 83* §§ gäller för upplåtelse av *en lokal*, om ej
1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller	
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i *28* § föreligger.	2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i *34* § föreligger.
Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling *överenskommit* om villkor som strider mot *57–60* §§, är överenskommelsen gäl-	Har hyresvärden och hyresgästen i *en* särskilt upprättad handling *kommit överens* om villkor som strider mot *78–83* §§, är överenskommelsen

Nuvarande lydelse

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

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

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

Föreslagen lydelse

gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

78 §

Har hyresvärden *sagt upp* hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver *en* hyra som ej är skälig eller *ställer upp* annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller *annars* 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 *inte* skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

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

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

Första stycket *gäller också*, om hyresgästen har *sagt upp* avtalet i annat fall än som avses i *8* § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade vilkor.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.	
57 a §	79 §
Vid tillämpningen av *57* § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning *ej* att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som *ej* är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.	Vid tillämpningen av *78* § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning *inte* att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som *inte* är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som *en* hyresgäst åstadkommit.
I tvist om ersättning enligt *57* § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart,	I tvist om ersättning enligt *78* § får *ett* yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart,
1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden *angivit,*	1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden *angett,*
2. när yttrandet avser anvisad lägenhet, att hyresnämndens bedömning *icke* varit riktig.	2. när yttrandet avser anvisad lägenhet, att hyresnämndens bedömning *inte* varit riktig.
Har i fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om förhyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.	Har i fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått *ett* anbud eller träffat *ett* avtal om förhyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.
58 §	80 §
Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall ha i uppsägningen underrätta	Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om *orsaken* till att han vägrar medge förlängning. *Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han icke går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.*	hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om *anledningen* till att han vägrar medge förlängning. *Iakttar hyresvärden inte denna föreskrift, är uppsägningen utan verkan. Annan anledning som hyresvärden känt till eller bort känna till vid tiden för uppsägningen får därefter inte åberopas.*
Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.	
Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.	*Om hyresvärden har sagt upp avtalet, har han att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Hänskjutande skall ske, om uppsägningstiden är nio månader eller längre, inom två månader från uppsägningen och eljest inom tre veckor från uppsägningen, dock alltid före hyrestidens utgång. Iakttar hyresvärden inte föreskriven tidsfrist, är uppsägningen utan verkan, om ej hyresgästen före utgången av fristen själv hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller, när hänskjutande kan ske intill hyrestidens utgång, ändå avflyttar.*
Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *icke* kräva högre hyra eller annat *för hyresgästen oförmånligare* villkor *än* han har *uppgivit* i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning *ej* till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt *57* §.	Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet *inte* kräva högre hyra eller annat villkor *som är oförmånligare för hyresgästen än vad* han har *uppgett* i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning *inte* till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt *78* §.
58 a §	81 §
Har hyresgästen *uppsagt* avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och där-	Har hyresgästen *sagt upp* avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och där-

Nuvarande lydelse

vid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han *ej* angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. *Efterkommes ej* föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden *ej* föreläggandet och är avtalet *ej* uppsagt enligt *57* § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall *intagas* i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

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.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresgästen i fall som avses i 57 § andra stycket, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång.

Föreslagen lydelse

vid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han *inte* angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. *Efterkoms inte* föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden *inte* föreläggandet och är avtalet *inte* uppsagt enligt *78 §* första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. *En* erinran härom skall *intas* i föreläggandet. Förlängningen anses som *ett* avtal om fortsatt förhyrning.

82 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden *eller, i fall som avses i 78 § andra stycket, av hyresgästen,* får hyresnämnden på begäran av *hyresvärden eller* hyresgästen medge uppskov *med avflyttningen* under skälig tid, dock högst ett år *från hyrestidens utgång.*

Nuvarande lydelse

Uppskov enligt första *eller andra* stycket får *ej* medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

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

60 §

I mål om ersättning enligt *57* § skall *rätten* på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställs genom *dom* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket *äger ej tillämpning,* om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall 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 ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen

Föreslagen lydelse

Ett uppskov enligt första stycket får *inte* medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

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

83 §

I *ett* mål om ersättning enligt *78* § skall *hyresnämnden* på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom *ett beslut* som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket *gäller inte,* om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott ej upptas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Har hyresgästen uppburit *ett* förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom *dom* som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom *beslut* som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.
	Särskilda bestämmelser
61 §	84 §
Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *avträdde* lägenheten. *Iakttages* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.	*En* hyresvärd eller *en* hyresgäst, som vill framställa *ett* fordringsanspråk på grund av *ett* hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen *lämnade* lägenheten. *Iakttas* ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.
63 §	85 §
Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i *10* § eller *42* § första stycket 2, 3 eller 5 eller sådant meddelande från hyresvärden till socialnämnd som avses i *44* § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. 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.	Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i *13* §, *50* § första stycket 2, 3 eller 5 eller *69* § första stycket eller sådant meddelande från hyresvärden till *en* socialnämnd som avses i *52* § avsänt i *ett* 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 *14, 15, 28 eller 39 § eller 69 § första stycket.* I fall som avses i *28* § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt. *Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall får hyresvärden sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress.*
64 §[1]	
65 §	86 §
Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplå-	Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskilt vederlag för upplå-

[1] Paragrafen upphävd genom 1976:193.

Nuvarande lydelse

telse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, *dömes* till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, *dömes* till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen *eljest* i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att *återbära* vad han mottagit.

65 a §

Ej får någon *mottaga,* träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket *dömes* till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, *dömes* till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att *återbära* den.

Föreslagen lydelse

telse av *en* bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till *en* sådan lägenhet, *döms* till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, *döms* till fängelse i högst två år. Vid bedömande huruvida brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen *på annat sätt* i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att *lämna tillbaka* vad han mottagit.

87 §

Ej får någon *motta* träffa avtal om eller begära ersättning av *en* hyressökande för anvisning av *en* bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller *en* myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket *döms* till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, *döms* till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig *betala tillbaka* den.

88 §

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 53 § första stycket 1 eller 2 eller har han enligt 56 § första stycket eller 57 § första stycket rätt till förlängning bara när synnerliga skäl föreligger och begagnar sig hyresvärden av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart orimlig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärden, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. *I fall som avses i första stycket är hyresvärden skyldig att lämna tillbaka vad han mottagit i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten.*
66 §	89 §
Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i *51* eller *52* § eller bestämmande av ersättning enligt *57* §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.	*Ett* avtal mellan *en* hyresvärd och *en* hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i *66, 67 eller 69* § eller bestämmande av ersättning enligt *78* §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.
67 §	90 §
Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot *be-*	*En* överenskommelse om villkor i fråga om *ett* hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot *39,*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
stämmelse i 33–35, 40, 46, 47, 49–55 eller 66 §, såvida den har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.	*40, 42, 47, 54–69, 71 –76 eller 89 §,* såvida den har formen av *ett* kollektivavtal och på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av *en* organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom *en* central arbetstagarorganisation.
67 a §[1]	91 §
Talan mot beslut av länsstyrelsen med anledning av nedsättning enligt *21* § förs i hovrätten genom besvär.	Talan mot *ett* beslut av länsstyrelsen med anledning av nedsättning enligt *25* § förs i hovrätten genom besvär.
	Förfarandet i hyrestvister
68 §	
I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.	
69 §	
Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.	
70 §[2]	
Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.	
Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.	
71 §[3]	92 §
Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.	*En tvist med anledning av en upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (hyrestvist) skall tas upp av hyresnämnden, om inte annat föreskrivs.*

[1] Senaste lydelse 1981:784.

[2] Senaste lydelse 1980:95.

[3] Senaste lydelse 1981:849.

Nuvarande lydelse

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns *bestämmelse* i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. *Beträffande laga domstol i hyrestvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.*

Besvärstalan som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall inges till den domstol som har att upptaga besvären.

72 §

I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen äger 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974:1082) om bostadsdomstol motsvarande tillämpning. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister föreskrives om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även företagas till avgörande efter huvudförhandling.

73 §

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § och i mål om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Föreslagen lydelse

Om laga domstol i *en* tvist med anledning av

1. upplåtelse av gästrum i en rörelse på vilken bestämmelserna i lagen (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse är tillämpliga eller

2. tillfällig upplåtelse av *ett* hus eller *en* del av *ett* hus för uppställning av fordon finns *bestämmelser* i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

Beträffande laga domstol i en hyrestvist som skall prövas enligt lagen (1982:000) om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister finns särskilda bestämmelser i lagsökningslagen (1946:808) och handräckningslagen (1981:847).

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	93 §
	Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om storleken av hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 70 §, får hyresnämnden efter ansökan förelägga honom att lämna uppgifterna till nämnden. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken uppgifterna skall ha kommit in till nämnden.
	Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får inom ett år därefter nytt föreläggande inte meddelas beträffande de lägenheter som de tidigare uppgifterna avsåg.
62 §	94 §
Hyresnämnden skall självmant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet ej utdömas.	
Vite *som avses i första stycket* får *ej* förvandlas.	Vite *som förelagts med stöd av detta kapitel* får *inte* förvandlas.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om hyresavtal, som slutits före ikraftträdandet, om inte annat föreskrivs i det följande.

3. Bestämmelserna i 7 kap. 16 § samt 12 kap. 1–4 §§, 5 § andra stycket, 6–11, 19 – 21, 24, 29, 31, 34, 42, 53 – 82, 84 och 90 §§ skall, om inte annat föreskrivs i det följande, tillämpas även på avtal som slutits före denna lags ikraftträdande.

Har ett hyresavtal sagts upp före denna lags ikraftträdande, gäller äldre bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt om hur en tvist hänskjuts till hyresnämnden, även om hyrestiden går ut först efter nämnda tidpunkt. Äldre bestämmelser om uppsägningstid gäller också för ett hyresavtal, som slutits på bestämd tid, om uppsägningstiden är längre enligt de nya bestämmelserna och uppsägning sker före utgången av januari 1983.

Har en hyresgäst avlidit före denna lags ikraftträdande, gäller alltjämt de äldre bestämmelserna i fråga om dödsboets och den efterlevande makens rätt att säga upp avtalet.

Innehåller ett hyresavtal, som slutits före denna lags ikraftträdande,

villkor som strider mot bestämmelserna i 12 kap. 23 §, äger villkoret verkan mot hyresgästen till utgången av år 1984 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

Bestämmelserna i 12 kap. 48 § skall från och med den 1 januari 1986 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, från och med den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter, gälla även ett hyresavtal, som slutits före denna lags ikraftträdande.

4. Har ett avtal om hyra av en bostadslägenhet, som träffats för bestämd tid, ingåtts före denna lags ikraftträdande, skall hyrestiden anses vara obestämd, om inte parterna kommit överens om annat senast vid den första tidpunkt till vilken avtalet efter ikraftträdandet kan sägas upp av båda parter. Sådan överenskommelse gäller mot ny ägare av fastigheten, om överenskommelsen, när hyresavtalet upprättats skriftligen, har antecknats på hyresvärdens exemplar av handlingen. Vad som sagts i denna punkt gäller dock inte om ett hyresavtal omfattar fler än tio bostadslägenheter, som av hyresgästen skall hyras ut i andra hand.

5. Bestämmelsen i punkt 3 andra stycket första meningen om verkan av att avtalet sagts upp före den tidpunkt då denna lag träder i kraft gäller inte om avtalet efter uppsägningen har förlängts för tid efter ikraftträdandet.

6. Är ett hyresavtal som slutits före denna lags ikraftträdande träffat på obestämd tid eller med förbehåll för såväl hyresvärden som hyresgästen att säga upp avtalet och sker ej, sedan lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kan frånträdas, skall de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 5 § första stycket, 23 och 48 §§ tillämpas på avtalet från nämnda tid, även om det inte följer av annan övergångsbestämmelse. Detsamma gäller om uppsägning sker men förlängning av avtalet kommer till stånd.

7. Har parterna före lagens ikraftträdande träffat en giltig överenskommelse enligt 12 kap. 45 § andra och tredje styckena i deras lydelse före ikraftträdandet om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet endast om synnerliga skäl föreligger.

8. Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag, som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479), tillstånd att tillämpa en avtalsklausul som strider mot 12 kap. 16 § andra stycket första meningen och 23 §. Ett tillstånd som meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet av denna lag.

9. Har talan i en hyrestvist före denna lags ikraftträdande väckts vid en tingsrätt, skall tvisten handläggas enligt äldre lag. Detta gäller dock inte när ett mål om lagsökning eller betalningsföreläggande som tvistigt hänskjuts till rättegång eller en ansökan om återvinning görs enligt 35 § lagsökningslagen (1946:808) eller 12 § handräckningslagen (1981:847).

10. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till ett lagrum, som ersatts genom en bestämmelse i denna lag, skall i stället den bestämmelsen tillämpas.

11. Vid tillämpning av bestämmelsen om fardag i 11 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss gäller, såvitt angår hyra, 12 kap. 4 § tredje stycket i dess äldre lydelse även efter ikraftträdandet av denna lag.

2 Förslag till Hyresprocesslag

Härigenom föreskrivs följande

1 kap. Inledande bestämmelser

1 §

Denna lag gäller vid handläggning av mål som enligt föreskrift i lag eller annan författning skall tas upp av hyresnämnd.

Gemensamt med tvist som handläggs enligt denna lag får handläggas även annan tvist mellan samma eller olika parter, om detta är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt. När skäl är därtill, kan målen åter särskiljas. Mål, som inte enligt första stycket skall handläggas av hyresnämnd, skall därvid, om målet inte prövats i sak, lämnas över till den domstol som enligt 10 kap. rättegångsbalken haft att ta upp tvisten.

2 §

Denna lag gäller inte

1. mål som enligt lag får tas upp endast av viss tingsrätt eller som skall handläggas av tingsrätt i annan sammansättning än som anges i rättegångsbalken, lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden eller lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål,
2. mål som skall handläggas av tingsrätt med tillämpning av konkurslagen (1921:225) eller ackordslagen (1970:847),
3. mål om skadestånd i anledning av brott, om talan förs i samband med åtal för brottet,
4. arbetstvist, som inte enligt särskild föreskrift i lag eller annan författning tas upp av hyresnämnd.

3 §

Utöver uppgiften att som första domstol pröva mål enligt 1 § har hyresnämnden till uppgift att medla i hyres- och bostadsrättstvister. Dessutom utom kan hyresnämnd vara skiljenämnd i sådana tvister.

4 §

Bostadsdomstolen är överrätt i mål som fullföljts från hyresnämnd. Om fullföljd av talan från hyresnämnd till arbetsdomstolen finns bestämmelser i 9 kap. 3 §.

5 §

Mot bostadsdomstolens beslut får talan inte föras.

6 §

Om hyresnämnd och bostadsdomstolen gäller i tillämpliga delar de allmänna bestämmelserna i rättegångsbalken om domstolsväsendet, i den mån ej annat följer av denna lag eller annan författning.

7 §

Fråga om utdömande av vite som enligt lag eller annan författning har förelagts av en hyresnämnd eller av bostadsdomstolen handläggs enligt denna lag. Har vitet förelagts på yrkande av en part tas frågan om utdömande av vitet upp efter ansökan av denne. Hyresnämnden får också självmant ta upp en fråga om utdömande av vite.

8 §

Hyresnämnd och bostadsdomstolen har rätt 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 utgörs av gudstjänstlokal. Uppkommer särskilda kostnader, skall de ersättas.

2 kap. Hyresnämnds sammansättning m. m.

1 §

Hyresnämndernas verksamhetsområden bestäms av regeringen.

2 §

I hyresnämnden skall som domare finnas ett eller flera hyresråd och ett lämpligt antal andra ledamöter (intresseledamöter).

Ett hyresråd skall vara lagkunnig och ha erfarenhet som domare.

För ledamot får utses en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

3 §

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

4 §

Hyresnämnd är domför med ett hyresråd som ordförande och två intresseledamöter, om ej annat följer av 7 §.

Av intresseledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet och bostadsrättsföreningen är part, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när målet rör lokal, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I tvister enligt bostadsrättslagen (1971:479) skall vad som sagts nu om bostadshyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden. Rör målet hyresfastighet som tillhör enskild, skall den förstnämnda intresseledamoten vara väl förtrogen företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör målet annan hyresfastighet, skall denne intresseledamot vara väl förtrogen företrädesvis med förvaltningen av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Om särskilda skäl föreligger är det, i stället för vad som sägs i andra stycket, tillräckligt att av intresseledamöterna en företräder fastighetsägareintressen och en hyresgästers eller bostadsrättshavares intressen.

5 §

Hyresnämnd får anlita expert att biträda nämnden, om målets beskaffenhet kräver det eller annat särskilt skäl föreligger.

6 §

Har hyresnämnden avgett ett yttrande enligt 8 kap. 6 § och uppkommer därefter en tvist om ersättning enligt 12 kap. 78 § jordabalken, skall såvitt möjligt tvisten handläggas av andra ledamöter än dem som beslutat yttrandet.

Till tjänstgöring i nämnden kallar hyresrådet i övrigt med iakttagande av vad som sägs i 4 § de ledamöter som han med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga förhållanden finner lämpligast.

7 §

Ett hyresråd får ensam på hyresnämndens vägnar

1. företa förberedande åtgärd,
2. pröva frågor om avvisning eller avskrivning av ett mål,
3. företa medling, när sådan lämpligen kan ske utan att intresseledamöterna deltar,
4. hålla sammanträde, som ej avser annat än bevisupptagning åt annan domstol eller till framtida säkerhet.

Om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar, får hyresrådet ensam pröva fråga som inte avgörs genom skiljedom.

3 kap. Bostadsdomstolens sammansättning m. m.

1 §

Botadsdomstolen består av dels ledamöter som är lagkunniga och har erfarenhet som domare (lagfarna ledamöter) dels en eller flera ledamöter med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik eller med ekonomisk utbildning och erfarenhet av företagsekonomiska frågor (teknisk eller ekonomisk ledamot) dels ledamöter med särskild sakkunskap om förhållandena på bostadsmarknaden (intresseledamöter).

Av intresseledamöterna skall

två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet som tillhör enskild,

två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild,

två vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden,

två vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden,

två vara väl förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet,

två vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden.

För annan ledamot än lagfaren ledamot får utses en eller flera ersättare. Bestämmelserna om ledamot gäller även ersättare.

2 §

Bostadsdomstolen är domför med sju ledamöter. Den är även domför med fyra ledamöter, om ej någon av dem påkallar att målet skall prövas av sju ledamöter.

3 §

Deltar sju ledamöter i prövning av tvisten skall tre av dem vara lagfarna ledamöter och fyra av dem vara intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när mål rör bostadsrättsfastighet och bostadsrättsföreningen är part, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, när målet rör lokal, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I tvister enligt bostadsrättslagen (1971:479) skall vad som sagts nu om bostadshyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden. Rör målet hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda intresseledamöterna vara väl förtrogna med företrädesvis förvaltning av sådan fastighet. Rör målet annan hyresfastighet, skall dessa intresseledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltningen av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Vid prövning som ej rör saken är det, om särskilda skäl föreligger, i stället för vad som sägs i andra stycket tillräckligt att av intresseledamöterna två företräder fastighetsägarintressen och två hyresgästers eller bostadsrättshavares intressen.

4 §

Deltar fyra ledamöter i prövning av tvisten, skall två av dem vara lagfarna ledamöter och två av dem vara intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

Av intresseledamöterna skall en företräda fastighetsägarintressen och en hyresgästers eller bostadsrättshavares intressen. I övrigt äger 3 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning.

5 §

En teknisk eller ekonomisk ledamot skall delta i stället för en lagfaren ledamot, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det. Beslut härom fattas av ordföranden i målet.

6 §

Lagfaren ledamot får ensam på bostadsdomstolens vägnar företa förberedande åtgärd samt pröva fråga om avskrivning av mål. Sådan handläggning kan enligt uppdrag av domstolens ordförande också ombesörjas av annan lagfaren tjänsteman vid domstolen, vilken förordnats därtill av domstolen.

7 §

Finner bostadsdomstolen vid överläggning till beslut den rådande meningen avvika från rättsgrundsats eller lagtolkning, som den senast antagit, kan domstolen i den sammansättning som föreskrivs i 2 § första meningen förordna att målet eller viss i målet uppkommen fråga skall avgöras av domstolen i dess helhet. Sådant förordnande får också meddelas, om det i annat fall är av särskild betydelse för rättstillämpningen att målet eller viss fråga avgörs av bostadsdomstolen i dess helhet.

8 §

När ett mål eller en fråga som uppkommit i målet avgörs av bostadsdomstolen i dess helhet, skall alla ledamöter delta i avgörandet. Vid förfall för ledamot inträder ersättare för denna.

9 §

Bostadsdomstolen sammanträder på kansliorten. Sammanträde kan även hållas på annan ort, om det är påkallat.

4 kap. Om ledamöter i hyresnämnd och bostadsdomstolen

1 §

Ledamot i hyresnämnd eller bostadsdomstolen förordnas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Av de lagfarna ledamöterna i bostadsdomstolen förordnas en att vara domstolens ordförande.

2 §

Intresseledamot i hyresnämnd och ledamot i bostadsdomstolen förordnas för tre år.

3 §

Ledamot skall vara myndig, svensk medborgare och får ej vara i konkurstillstånd.

4 §

Innan intresseledamot förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, hyresgäster, bostadsrättshavare 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.

5 §

Innan ledamot börjar tjänstgöra, skall han ha avlagt domared.

6 §

Annan ledamot än hyresråd har rätt att bli entledigad, om särskilda omständigheter föranleder det. Avsägelse av uppdraget prövas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Avgår ledamot, förordnas annan ledamot för återstoden av den tid för vilken ledamoten varit utsedd.

Ledamot som avgått är skyldig att deltaga i fortsatt behandling av mål i vars handläggning han förut har deltagit.

7 §

Annan lagfaren ledamot i bostadsdomstolen än domstolens ordförande samt hyresråd är skyldig att i den mån göromålen tillåter det tjänstgöra i annan domstol. Beslut om sådan tjänstgöring meddelas av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

8 §

Bestämmelserna i 4 kap. rättegångsbalken om jäv mot domare gäller även ledamot. Intresseledamot, som är ställföreträdare eller ledamot av styrelse eller beslutande församling för eller är anställd hos eller fullgör förtroendeuppdrag för sådan organisation som avses i 4 § eller motsvarande lokala organisation, är inte, i mål där sådan organisation är part, på den grunden jävig, om han inte tidigare fört talan i målet eller för organisationens räkning fattat beslut beträffande den fråga som målet rör.

5 kap. Gemensamma bestämmelser om förfarandet i hyresnämnd och bostadsdomstolen

1 §

Om inte annat följer av denna lag eller annan författning, gäller vid handläggningen av mål i hyresnämnd och bostadsdomstolen vad som föreskrivs i rättegångsbalken om tvistemål, vari förlikning om saken är tillåten. Därvid skall beträffande hyresnämnd tillämpas vad som är föreskrivet om underrätt och beträffande bostadsdomstolen vad som är föreskrivet om hovrätt.

2 §

Vid sammanträde och besiktning skall protokoll föras.

Över annan handläggning som företas av lagfaren ledamot ensam eller av tjänsteman vid domstolen behöver protokoll inte föras. Inte heller behöver protokoll föras, om ett mål skrivs av utan samband med sammanträde.

3 §

Protokollet vid sammanträde skall innehålla de uppgifter som anges i 6 kap. 5 § rättegångsbalken. Vad som förekommit därutöver av betydelse skall antecknas i protokollet, om det inte tas upp i beslutet i målet. Med undantag för bestämmelserna i 6 kap. 4 och 7 §§ samt 8 § första stycket rättegångsbalken tillämpas i övrigt vad som i samma kapitel är föreskrivet om protokoll vid allmän domstol. Vid sammanträde i bostadsdomstolen gäller föreskrifterna i 6 kap. 6 § andra stycket rättegångsbalken om anteckning av utsaga eller iakttagelse vid huvudförhandling i högsta domstolen.

Expert som avses i 2 kap. 5 § skall anges i protokollet.

För protokollet vid besiktning gäller bestämmelserna i 6 kap. 2 § andra stycket och 3 § 1–3 rättegångsbalken i tillämpliga delar. Företas besiktningen inte av nämnden skall den som verkställer den anges. I protokollet skall dessutom kortfattat antecknas iakttagelserna vid besiktningen. Om det är lämpligt, får vad som iakttas vid besiktningen redovisas genom fotografier eller på liknande sätt.

Om protokoll vid medling finns bestämmelser i 8 kap. 8 och 9 §§.

4 §

Avgörande av saken sker genom beslut. För sådant beslut gäller bestämmelserna om dom i 17 kap. 3–5 §§ rättegångsbalken och vad som i samma balk sägs om slutligt beslut i den mån annat inte följer av denna lag.

Stadfästelse av förlikning sker genom beslut.

5 §

Beslut varigenom målet avgörs i sak skall sättas upp särskilt, om inte särskilda skäl föranleder annat.

6 §

Beslut varigenom målet avgörs i sak skall grundas på vad som förekommit vid sammanträde och i övrigt vad handlingarna innehåller.

7 §

Hyresnämnd och bostadsdomstolen skall verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. Därvid skall nämnden eller domstolen såvitt möjligt se till att onödig utredning ej förebringas.

8 §

Ordföranden i målet får företa besiktning för utredning av särskild fråga. Han kan också uppdra åt en eller flera ledamöter eller annan att företa besiktning. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid besiktning, om den ej sker endast som förberedande åtgärd för syn på stället. Vid besiktning får yrkeshemlighet ej röjas, med mindre synnerlig anledning förekommer därtill.

Den som enligt första stycket har företagit besiktning utom tjänsten har rätt till skälig ersättning av allmänna medel.

Lämnar en part inte frivilligt tillträde till besiktning, får hyresnämnden eller bostadsdomstolen förelägga honom vite.

9 §

Förhör med vittne eller sakkunnig under ed och med part under sanningsförsäkran får hållas, om det är erforderligt för utredningen och bevisningen inte finnes kunna föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Under motsvarande förutsättningar får syn på stället hållas.

10 §

Bevisning skall tas upp vid sammanträde i målet, om inte annat följer av denna lag eller annan författning.

11 §

Bestämmelserna om avskrift av inlaga eller annan handling i 33 kap. 2 § rättegångsbalken gäller inte.

12 §

Skall ansökning, kallelse eller föreläggande tillställas part eller annan, sker det genom delgivning. Inlaga eller annan handling får tillställas part eller annan genom delgivning om det anses erforderligt. Beslut som skall tillställas part sänds till parten i vanligt brev under hans kända adress.

Om kungörelsedelgivning vid hyresnämnd finns särskilda bestämmelser i 6 kap. 24 §.

13 §

Rör målet förlängning av hyresavtal, får hyresnämnd eller bostadsdomstolen i samband med förlängningsfrågans avgörande, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu inte inträtt, efter yrkande av hyresvärden till prövning ta upp fråga om åläggande för hyresgästen att flytta.

14 §

Om verkställighet av beslut enligt denna lag gäller, om inte annat föreskrivits, bestämmelserna i utsökningsbalken om verkställighet av dom i tvistemål.

15 §

I tvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall en hyresgäst, vars lägenhet omfattas av förhandlingsordningen, beredas tillfälle att yttra sig i målet, om han begär det och synnerligt hinder inte möter.

6 kap. Prövningsförfarandet i hyresnämnd m. m.

Allmänna bestämmelser

1 §

Mål tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Mål som avses i 9, 17 eller 18 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. tas dock upp av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen förs.

2 §

Nämnden skall handlägga mål skyndsamt.

3 §

Nämnden skall vägleda parterna vid talans utförande samt se till att tvistefrågorna blir klarlagda och målet utrett efter vad dess beskaffenhet kräver.

Nämnden skall, om ej särskilda skäl är däremot, söka förlika parterna även om medling inte har påkallats.

Måls anhängiggörande m. m.

4 §

Mål anhängiggörs genom skriftlig ansökan. Den skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud.

Ansökningen skall innehålla uppgift om parternas namn, personnummer och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Ansökningen skall dessutom innehålla uppgift om vad som yrkas samt de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Uppgift skall vidare lämnas om de omständigheter som betingar nämndens behörighet, såvida

inte denna framgår av ansökningen i övrigt, samt de bevis som åberopas. Skriftligt bevis bör ges in samtidigt med ansökningen.

Uppfyller inte ansökningen vad som föreskrivs i första – tredje styckena, får nämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes inte föreläggandet och är bristen så väsentlig att ansökningen är otjänlig som grund för handläggningen av målet, får ansökningen avvisas.

Ytterligare bestämmelser om ansökan i vissa mål meddelas i 7 kap.

Sedan målet anhängiggjorts får en part muntligen vid sammanträde inför nämnden väcka talan, som har samband med målet, om det kan ske utan särskild olägenhet.

5 §

Avvisas inte ansökningen skall den tillställas motparten. Bestämmelser härom finns i 5 kap. 12 § första stycket.

Återkallas ansökningen, skrivs målet av.

6 §

Part får i hyresnämnden framställa nytt yrkande och till stöd för sin talan åberopa omständighet som icke tidigare förebragts, om ej annat följer av vad som är särskilt föreskrivet.

Måls handläggning

7 §

Mål får beredas för avgörande vid sammanträde eller genom skriftlig handläggning.

Nämnden skall hålla sammanträde för avgörande av målet, om ej annat följer av tredje stycket.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan lämpligt antal tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan sammanträde. Nämnden får också avgöra en förlängningstvist utan sammanträde, om hyresvärdens talan endast grundas på omständigheter som anges i 12 kap. 56 § första stycket eller 57 § första stycket jordabalken. I övrigt behöver sammanträde ej heller hållas, om det är uppenbart obehövligt.

8 §

Skall sammanträde hållas, skall parterna kallas till sammanträdet.

9 §

Sökanden skall kallas att inställa sig vid sammanträde vid påföljd att målet annars kan skrivas av eller avgöras utan hinder av hans utevaro.

Motparten skall kallas att inställa sig vid sammanträde vid påföljd att hans utevaro ej utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande. Motparten skall också i kallelsen erinras om att målet kan komma att skrivas av.

Om part eller parts ställföreträdare skall inställa sig personligen, skall

nämnden tillika förelägga honom sådan inställelse vid vite.

Vid kallelse till sammanträde, som avser enbart bevisupptagning, skall påföljd enligt första eller andra stycket inte föreläggas.

10 §

Vid sammanträde skall parterna redogöra för sina ståndpunkter och bevisningen tas upp. Om det är lämpligt, får bevisning tas upp vid annan domstol. Förhör med sakkunnig som utlåtit sig skriftligen får ske endast om nämnden finner det nödvändigt.

11 §

Hålls sammanträde, skall målet om möjligt slutbehandlas vid sammanträdet. Har vid sammanträde muntlig bevisning tagits upp eller syn ägt rum och skall ledamot som inte varit med vid sammanträdet delta i målets avgörande, skall bevisningen tas upp på nytt, om ej synnerligt hinder möter.

Har handläggningen ej avslutats vid sammanträde, skall nämnden, om nytt sammanträde inte behövs, bereda parterna tillfälle att slutföra sin talan inom viss tid vid påföljd att målet ändå kan komma att avgöras.

12 §

Krävs i mål mer än ett sammanträde, skall nämnden, om målets beskaffenhet fordrar det, vid det första sammanträdet i samråd med parterna bestämma den närmare ordningen för målets fortsatta handläggning och klarlägga vilken bevisning som kommer att förebringas.

Parts utevaro

13 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnden, skrivs målet av. Nämnden får dock avgöra målet, om en motpart, som kommit tillstädes, yrkar det.

14 §

Uteblir en motpart, får nämnden avgöra målet, om sökanden kommit tillstädes och yrkar det. I annat fall får nämnden skriva av målet eller bestämma om den fortsatta handläggningen. Nämnden får därvid förelägga part vid vite att inställa sig inför nämnden.

15 §

Uteblir part från sammanträde som endast avser bevisupptagning, får beviset ändå tas upp.

Beslut m. m.

16 §

Vid överläggning till beslut får expert som avses i 2 kap. 5 § vara närvarande och säga sin mening.

17 §

Vid omröstning säger hyresrådet sin mening först.

18 §

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

Rättegångskostnad

19 §

I hyresnämnden svarar vardera parten för sin kostnad, om ej målet rör skadestånd, utfående av penningfordran eller förverkande av hyresrätt eller nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt eller sådant fall föreligger som avses i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Vad som sägs i första stycket gäller inte heller en parts kostnad för inställelse, när parten inställt sig personligen för att höras i målet på den andra partens begäran.

Övriga bestämmelser

20 §

Rör mål som skrivits av enligt 13 § tvist som avses i 12 kap. 64 eller 69 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller 52 § bostadsrättslagen (1971:479), skall nämnden på ansökan av sökanden åter ta upp målet. Sådan ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivningen meddelades.

Avskrivs målet med anledning av att sökanden uteblivit ännu en gång, får målet inte tas upp på nytt.

21 §

Har tvist hänskjutits till nämnden enligt 12 kap. 81 § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall målet skrivas av, om avtalet ej är uppsagt enligt 12 kap. 78 § första stycket samma balk.

22 §

I beslut om avskrivning enligt 21 § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 12 kap. 81 § jordabalken skall anses förlängt.

23 §

Förliks parterna inför nämnden skrivs målet av, om parterna ej påkallar stadfästelse av förlikningen.

24 §

När hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får delgivning i de mål som avgörs utan sammanträde ske

genom kungörelse. Därvid gäller inte bestämmelserna i 17 § andra stycket delgivningslagen (1970:428).

7 kap. Särskilda bestämmelser för handläggning av vissa mål vid hyresnämnd

Hyresförhandlingslagen

1 §

Gäller en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), får hyresnämnden i en hyrestvist enligt 24 § nämnda lag inte pröva en hyresvärds yrkande om

1. högre hyra,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 23 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att gemensamt nyttja utrymmen,

om ej förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Har en förhandling ej ägt rum, får yrkandet ändå tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte berott av hyresvärden eller av fastighetsägareorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

2 §

I mål angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finns erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen, inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av målet i den delen.

Fastighetsägareorganisation eller hyresgästorganisation är inte part i mål enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bostadssaneringslagen

3 §

Ansökan i fråga enligt bostadssaneringslagen (1973:531) skall vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för målets prövning.

I mål som avses i 2 a § bostadssaneringslagen får yttrande inhämtas från den byggnadsnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Bostadsförvaltningslagen

4 §

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig, innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetens ägare personligen.

Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

5 §

I ansökan om förvärvstillstånd skall anges registerbeteckning för den eller de tillståndspliktiga fastigheter som berörs av förvärvet.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av fast egendom eller tomträtt, skall fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökan företes.

Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktier eller andel i bolag, skall ansökningen innehålla uppgift om fångesmannen, de aktier eller den andel i bolaget som förvärvet avser.

6 §

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finns samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökningen tillstånd till förvärv av aktier, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I mål angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktier genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivas innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får ej utfärdas innan det blivit slutligen avgjort att förköp ej skall äga rum.

7 §

Avser beslut om förvärvstillstånd tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet sättas ut viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

8 kap. Medlings- och skiljemannaförfarande vid hyresnämnd

1 §

Hyres- eller bostadsrättstvist får av part hänskjutas till medling inför hyresnämnden, om tvisten ej är anhängig vid annan domstol eller skiljenämnd.

Bestämmelserna i 6 kap. 1–5 §§ gäller även vid medling.

Vid en medling svarar vardera parten för sin kostnad, om inte sådant fall föreligger som avses i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

2 §

Vid medling skall parterna kallas till sammanträde inför nämnden om annat inte följer av 5 §. Om det är lämpligt får nämnden dessförinnan förelägga motparten att yttra sig över ansökningen.

Sökanden skall i kallelsen erinras om att målet kan skrivas av, om han inte inställer sig.

Motparten får i kallelsen föreläggas vid vite att infinna sig personligen, om hans närvaro finnes erforderlig för utredningen.

3 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig till medling inför nämnden, skrivs målet av.

Underlåter motparten att på kallelse infinna sig inför nämnden, får målet skrivas av, om det kan antas att förlikning inte kan komma till stånd.

4 §

Har parterna inställt sig för medling inför nämnden och kommer förlikning inte till stånd, skrivs målet av. Förliks parterna gäller bestämmelserna i 6 kap. 23 §.

5 §

Är det uppenbart att förutsättningar för medling saknas får målet skrivas av.

6 §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 80 eller 81 §§ jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 78 § första stycket 2 jordabalken.

7 §

Bestämmelserna i denna lag om beslut gäller i tillämpliga delar hyresnämnds yttrande enligt 6 §.

Angår yttrandet en lokals marknadshyra, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den hyra som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den, som han angivit innan yttrandet avgavs.

8 §

I mål som endast avser medling gäller beträffande protokoll vid sammanträde ej bestämmelserna i 5 kap. 3 § första stycket första och andra meningarna. I protokollet skall antecknas förlikning, om denna kommer till stånd inför nämnden och stadfästelse inte sker. Kommer förlikning ej till stånd, skall förlikningsförslag som nämnden lägger fram antecknas i protokollet.

9 §

Har enligt 12 kap. 80 eller 81 § jordabalken tvist hänskjutits till nämnd för medling, skall, om hyresvärden i uppsägningen vägrat medge förlängning men vid medlingen slutligen medgivit sådan, i protokollet antecknas att han medger förlängning av hyresförhållandet och de villkor han uppställer för förlängningen. Har förlängning av hyresförhållandet medgivits i uppsägningen och uppställer hyresvärden vid medlingen andra villkor för förlängningen än som har angivits i uppsägningen, skall de nya villkoren antecknas i protokollet. Vidare skall yttrande av hyresgästen över den ståndpunkt som hyresvärden sålunda slutligen har intagit antecknas i protokollet.

10 §

Har parterna avtalat att hyres- eller bostadsrättstvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på skriftlig ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

Mål som nämnd har att avgöra genom skiljedom tas upp av nämnd som anges i 6 kap. 1 §. I sådana mål gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av 1, 2 och 4 kap. i denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 12 kap. 64 eller 69 § jordabalken eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479).

11 §

Är nämnden skiljenämnd, får den ta upp bevisning. Därvid gäller bestämmelserna i denna lag i tillämpliga delar.

9 kap. Fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut

1 §

Talan mot hyresnämnds beslut varigenom tvisten avgjorts i sak förs genom besvär.

Mot sådant beslut i fråga som avses i 12 kap. 42, 47 eller 77 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) får talan dock ej föras. Detsamma gäller hyresnämndens beslut i förlängningstvist, om hyresvärdens talan endast grundats på omständighet som avses i 12 kap. 56 § första stycket eller 57 § första stycket jordabalken. Ej heller får talan föras mot en hyresnämnds yttrande enligt 8 kap. 6 §.

2 §

Angående talan mot annat beslut än i 1 § sägs gäller bestämmelserna i 49 kap. rättegångsbalken om fullföljd av talan mot underrätts beslut i tillämpliga delar. Bestämmelserna om skyldighet att anmäla missnöje i 49 kap. 3 § och 4 § andra stycket andra och tredje meningarna gäller ej. I fall som avses i 49 kap. 3 § skall i stället hyresnämnden med hänsyn till omständigheterna bestämma om talan skall föras särskilt eller i samband med talan mot beslut varigenom saken avgjorts.

Mot beslut om överlämnande av mål enligt 1 kap. 1 § andra stycket får

talan inte föras. Om den domstol som mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den hyresnämnd som överlämnat det.

3 §
Besvärstalan i mål som rör kollektivavtal tas upp av arbetsdomstolen.

4 §
Finner arbetsdomstolen eller bostadsdomstolen att ett till domstolen fullföljt mål rätteligen skulle ha fullföljts till den andra domstolen, skall målet överlämnas till denna.

10 kap. Förfarandet i bostadsdomstolen

Besvär

1 §
Besvärshandling skall inom tre veckor från den dag beslutet meddelades ges in till hyresnämnden.
Klagan över beslut i fråga som avses i 49 kap. 6 § rättegångsbalken är inte inskränkt till viss tid.

2 §
Om besvär gäller i övrigt bestämmelserna i 52 kap. 2–9, 11 och 12 §§ rättegångsbalken om besvär i hovrätt.

3 §
Klaganden får ej ändra sin talan att avse annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgivits i besvärinlagan. Part kan i bostadsdomstolen till stöd för sin talan åberopa omständighet som ej förebragts tidigare.

Förfarandet

4 §
Förfarandet är skriftligt.
Sammanträde får hållas beträffande viss fråga eller målet i dess helhet, om det kan antas vara till fördel för utredningen.
Sammanträde skall hållas, om part begär det samt sammanträdet ej är obehövligt och ej heller särskilda skäl talar mot det.

5 §
Till sammanträde skall part kallas. Part får föreläggas att inställa sig personligen vid vite eller vid påföljd att hans utevaro ej utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande.

6 §
Har vittne eller sakkunnig eller part under sanningsförsäkran hörts inför hyresnämnden eller syn hållits och beror avgörandet även i bostadsdomstolen av tilltron till den bevisningen, får ändring i hyresnämndens beslut i denna del ej ske, om ej beviset upptagits ånyo vid bostadsdomstolen eller synnerliga skäl föreligger att dess värde är ett annat än hyresnämnden antagit.

Beslut m. m.

7 §

Omröstning till beslut sker i den ordning som bostadsdomstolen bestämmer.

8 §

Meddelas slutligt beslut annorledes än i samband med sammanträde skall avskrift av beslutet genast tillställas parterna.

Rättegångskostnad

9 §

I bostadsdomstolen svarar vardera parten i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken för sin kostnad i mål som rör:

1. tvist om förlängning eller hyresvillkor i fråga om avtal om hyra av bostadslägenhet,
2. reparationsföreläggande och utdömande av vite i anledning av sådant föreläggande,
3. tvist som avses i 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:479),
5. tillstånd enligt 3 § lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter,
6. förvärvstillstånd eller tillstånd till förköp enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., eller
7. villkor för upplåtelse som avses i 9 § första stycket bostadsanvisningslagen (1980:94).

Vad som sägs i första stycket gäller inte en parts kostnad för inställelse, när parten inställt sig personligen för att höras i målet på den andra partens begäran.

10 §

I besvärsmål enligt bostadssaneringslagen (1973:531) eller bostadsförvaltningslagen (1977:792) där kommunen är motpart kan kommunen, om fastighetsägarens talan bifalls, åläggas att ersätta fastighetsägaren hans rättegångskostnad. Vinner fastighetsägaren besvärsmål som nyss sagts i vilket organisation av hyresgäster är motpart, kan sådan ersättning tillerkännas honom att betalas av statsverket.

I besvärsmål enligt bostadssaneringslagen svarar i övrigt vardera parten för sin rättegångskostnad i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken eller fråga är om sådan kostnad som avses i 9 § andra stycket.

11 kap. Förfarandet i arbetsdomstolen

1 §

Om ingivande av besvärshandling gäller 10 kap. 1 §.

2 §

I fråga om handläggningen av besvärsmål i arbetsdomstolen gäller bestämmelserna i 5 kap. 13 § samt 10 kap. 3 § och 9 § första stycket 1 och 2. Vid besiktning skall tillämpas vad i 5 kap. 2 §, 3 § tredje stycket och 8 § stadgas härom. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister föreskrivs om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även företas till avgörande efter huvudförhandling.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983. Vid samma tidpunkt upphör lagen (1974:1082) om bostadsdomstol samt, såvitt avser hyresnämnderna, lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att gälla.

2. Har sammanträde i ett vid hyresnämnden anhängigt ärende ägt rum före lagens ikraftträdande gäller, såvitt avser nämndens sammansättning, äldre lag vid handläggning efter ikraftträdandet.

3. Har parterna före lagens ikraftträdande träffat en giltig överenskommelse enligt 12 kap. 45 § andra och tredje styckena jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 1983 om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet och för hyresvärden talan om att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning under åberopande enbart av omständigheter som omfattas av överenskommelsen, får hyresnämnden avgöra tvisten utan sammanträde och får hyresnämndens beslut inte överklagas.

4. Utfärdar hyresnämnden före lagens ikraftträdande kallelse till ett sammanträde, som skall äga rum efter ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser om parts utevaro.

5. Angående fullföljd av talan mot en hyresnämnds beslut, som meddelats innan den nya lagen trätt i kraft, gäller äldre bestämmelser även om besvärstiden utgår först efter ikraftträdandet.

3 Förslag till Lag om ändring i rättegångsbalken

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 10 § och 14 kap. 7 § rättegångsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	10 kap.
	10 §[1]
Tvist 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	

[1] Senaste lydelse 1977:1145.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.

Tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon skall vid tillämpning av paragrafen *ej* anses som arrende- eller hyrestvist.

En tvist med anledning av

1. upplåtelse av gästrum i en rörelse på vilken bestämmelserna i lagen (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse är tillämpliga eller

2. tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller *ett* hus eller *en* del av *ett* hus för uppställning av fordon

skall vid tillämpning av paragrafen *inte* anses som *en* arrende- eller hyrestvist.

Ligger fastigheten under flera domstolar eller gäller tvisten flera fastigheter under skilda domstolar, skall tvisten upptagas av den rätt, under vilken huvuddelen ligger.

14 kap.

7 §

Ej må i fall, som avses i 1 – 6 §§, mål förenas, med mindre målen väckts vid samma domstol och denna är behörig samt för målen samma rättegångsform är tillämplig.

Mål som kan handläggas enligt hyresprocesslagen (1982:000) får dock förenas med mål som handläggs enligt denna balk och ej är av sådan beskaffenhet som anges i 1 kap. 2 § hyresprocesslagen, om en sådan förening är lämplig med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt.

Särskiljs mål som förenats enligt andra stycket och har målen inte prövats i sak, överlämnas mål som skall handläggas enligt hyresprocesslagen till behörig hyresnämnd. Mot beslutet får ej talan föras. Om den hyresnämnd som har mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den tingsrätt som överlämnat det.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

4 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304),
dels att 31 och 32 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 2, 5, 17, 22 – 25 och 30 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §	
Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får *utan uppsägning* tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).	Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse) *utan att vad som i 12 kap. jordabalken sägs om ändring av hyresvillkor iakttagits.*
Tvist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan *av hyresgästen* hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt *vad som sägs i* 12 kap. *49 och 54 §§* jordabalken. I stället för *48 § tredje stycket* jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.	Tvist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. *69* § jordabalken. I stället för *70* § *andra stycket* jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.
5 §	
Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran *eller* ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. *19 a §* jordabalken.	Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om 1. höjning av hyran, 2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	avses i 12 kap. *23 §* jordabalken *eller*
	3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att gemensamt nyttja utrymmen.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 69 § jordabalken. Därvid gäller bestämmelserna i 12 kap. 68–76 §§ samma balk.

17 §

Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

Om en hyresvärds skyldighet att lämna ut erforderliga uppgifter om hyrans storlek finns bestämmelser i 12 kap. 93 § jordabalken.

22 §

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. *48 §* jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.	Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. *70* § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	
Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.	
23 §	
Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning *utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse* eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. *19 a §* jordabalken *i strid med* träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.	Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. *23 §* jordabalken *eller av villkor som avser hyresgästernas rätt att gemensamt utnyttja utrymme och avtalet strider mot* träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.
Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.	
24 §	
Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, *har hyresvärden och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka* om ändring av *hyresvillkoren* i den del som förhandlingen har avsett. *Detsamma gäller* om mot *förhandling* har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt	Har *en* förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, *får den som är part enligt förhandlingsordningen eller, om både hyresvärden och fastighetsägarorganisationen är parter enligt förhandlingsordningen, dessa gemensamt ansöka hos hyresnämnden* om ändring av *hyran eller annat hyresvillkor för hyresgästerna* i den del som förhandlingen har avsett. *Motpart i hyresnämnden är den som*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
förhandlingsordningen är part på hans sida.	*varit motpart vid förhandlingarna.* *Ansökan som sägs i första stycket får göras även* om mot *förhandlingen* har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.
Beslut om ändring av hyresvillkoren *får ej* avse tid *före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen.* Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden *dock* förordna att beslut om *hyra* skall *avse tid dessförinnan.*	Beslut om ändring av hyresvillkoren *skall* avse tid *efter det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren gjorde framställning hos motparten om förhandling om villkorsändring. Har tidigare förhandlingsöverenskommelse eller beslut om hyresvillkor avsetts skola gälla till annan tidpunkt, skall dock beslutet om villkorsändring i stället gälla från den tidpunkten.* Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden förordna att beslut om *villkorsändring* skall *gälla från annan tidpunkt än som sagts nu.*
I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. *Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.*	I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. *48 §* jordabalken.	*Hyran och annat hyresvillkor för hyresgästerna* skall fastställas enligt 12 kap. *70 §* jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.	*Hyresnämndens beslut om hyran och annat hyresvillkor för hyresgästerna har samma verkan som om det träffats genom förhandlingsöverens-*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	kommelse mellan parterna i tvisten.
	Hyresnämnden får förordna, att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.
	Hyresvärden skall underrätta hyresgästerna om innehållet i hyresnämndens beslut.
	En hyresgäst har samma rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av beslutet i den del det avser honom som enligt 22 § gäller i fråga om förhandlingsöverenskommelse.
30 §	
Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.	
I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.	
Fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation är ej part i ärende enligt 22 §.	

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.
2. Har förhandling enligt en förhandlingsordning avslutats före ikraftträdandet utan att överenskommelse träffats gäller de äldre bestämmelserna om rätt till prövning av hyresvillkoren.

5 Förslag till Lag om ändring i lagsökningslagen (1946:808)

Härigenom föreskrivs att 32 och 35 §§ lagsökningslagen (1946:808) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
32 §[1]	
Hänskjuts mål till rättegång, skall rätten förordna om målets fortsatta handläggning. Kan målet anses tillräckligt förberett genom den tidigare handläggningen, får det genast utsättas till huvudförhandling eller, om det skall handläggas enligt lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre	

[1] Senaste lydelse 1981:848.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
värden, till sammanträde enligt den lagen. Har mål om betalningsföreläggande vid sammanträde inför rätten hänskjutits till rättegång bör, om ej hinder möter, muntlig förhandling äga rum i omedelbart samband med sammanträdet. I så fall gäller i fråga om rättens domförhet vad som föreskrivs i 30 §.	
Är den tingsrätt som har handlagt målet inte behörig att efter återvinning pröva målet, skall detta överlämnas till den tingsrätt som är behörig. Beslut om överlämnande får inte överklagas. Om den tingsrätt som har mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den tingsrätt som har överlämnat det. När ett mål har överlämnats, gäller första stycket i fråga om den tingsrätt till vilken målet har överlämnats.	
	Bestämmelser om hänskjutande av en hyres- eller bostadsrättstvist till rättegång finns i lagen (1982:000) om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister.
35 §[1]	
Ansökan om återvinning skall göras skriftligen, i lagsökningsmål inom en månad från den dag då utslaget delgavs gäldenären och i mål om betalningsföreläggande inom samma tid från det utmätning ägde rum eller utan föregången utmätning betalning skedde med förbehåll om rätt för gäldenären att söka återvinning.	*En ansökan* om återvinning skall göras skriftligen, i *ett* lagsökningsmål inom en månad från den dag då utslaget delgavs gäldenären och i *ett* mål om betalningsföreläggande inom samma tid från det utmätning ägde rum eller utan föregången utmätning betalning skedde med förbehåll om rätt för gäldenären att söka återvinning.
Om återvinningstalan *äge* i övrigt vad i rättegångsbalken är *stadgat* om återvinning i tvistemål *motsvarande tillämpning; rättens* utslag i lagsökningsmålet eller rättens bevis att utmätning *må* äga rum skall därvid anses som tredskodom.	Om återvinningstalan *gäller* i övrigt vad *som* i rättegångsbalken är *föreskrivet* om återvinning i tvistemål. *Rättens* utslag i lagsökningsmålet eller rättens bevis att utmätning *får* äga rum skall därvid anses som tredskodom.
Skall mål på grund av ansökan om återvinning *upptagas* till fortsatt handläggning, *gälle* vad i 33 § *är stadgat.*	Skall *ett* mål på grund av *en* ansökan om återvinning *upptas* till fortsatt handläggning, *gäller* vad *som föreskrivs* i 33 §.
Vid tillämpning av första stycket *jämställes* med utmätning i Sverige motsvarande åtgärd i Danmark, Finland, Island eller Norge.	Vid tillämpning av första stycket *jämställs* med utmätning i Sverige *en* motsvarande åtgärd i Danmark, Finland, Island eller Norge.
	Om återvinning i en hyres- eller bostadsrättstvist finns bestämmelser i lagen (1982:000) om lagsökning och

[1] Senaste lydelse 1977:598.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

6 Förslag till Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Härigenom föreskrivs att 12 § förköpslagen (1967:868)[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	12 §[2]
Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp *ej* sker.	Köp av fast egendom är för sin giltighet beroende av att förköp *inte* sker.
Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 12 § andra stycket jordförvärvslagen (1979:230) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. eller i strid med *16 b § fjärde stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.*	Har lagfart för köparen beviljats i strid med 20 kap. 7 § 10 jordabalken, är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett, är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 12 § andra stycket jordförvärvslagen (1979:230) eller i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. eller i strid med *7 kap. 6 § tredje stycket hyresprocesslagen (1982:000).*

När förköpet fullbordats, skall köparen till kommunen överlämna de handlingar angående fastigheten som köparen innehar och som är av betydelse för kommunen såsom ägare av fastigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

[1] Omtryckt 1974:815.

[2] Senaste lydelse 1979:308.

7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
3 §[1]	
Fastighetsdomstol består av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger, kan efter ordförandens bestämmande ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen.	
I mål eller ärende angående arrende, *hyra, bostadsrätt* eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.	I mål eller ärende angående arrende eller tvångsförvaltning av bostadsfastighet består domstolen dock av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Teknisk ledamot får efter ordförandens bestämmande ingå i domstolen i stället för en av nämndemännen, om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

En av de lagfarna ledamöterna skall vara ordförande i fastighetsdomstolen. Denne utses bland de lagfarna domarna i tingsrätten. Den andre lagfarne ledamoten skall vara lagfaren domare i tingsrätten eller i annan tingsrätt. Teknisk ledamot skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Nämndemännen bör vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin orts förhållanden.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.
2. Mål eller ärende angående hyra eller bostadsrätt som anhängiggjorts hos fastighetsdomstol före ikraftträdandet skall handläggas enligt äldre lag, om annat inte följer av punkt 9 i övergångsbestämmelserna till lagen (1982:000) om ändring i jordabalken.

8 Förslag till Lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

[1] Senaste lydelse 1971:534.

[2] Senaste lydelse av 51 § 1971:484.

Härigenom föreskrivs att 51 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken[2] skall upphöra att gälla vid utgången av december 1982.

9 Förslag till
Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)[1]
dels att i 8 § ordet "rätten" skall bytas ut mot "hyresnämnden",
dels att 76 och 78 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 15, 36, 39 och 77 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

15 §

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommits mellan föreningen och förvärvaren.

Finns mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått annat avtal som avser sådan nyttighet som har omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i första och andra styckena.

36 §[2]

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1 eller 4 – 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om *ej* annat följer av 35 §. *Uppsägs* bostadsrättshavaren av annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar *till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet* som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej *rätten* prövar skäligt åläggga honom att avflytta tidigare.

Sägs bostadsrättshavaren *upp* till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1 eller 4 – 6 eller 8, är han skyldig att genast avflytta, om *inte* annat följer av 35 §. *Sägs* bostadsrättshavaren *upp* av annan i 33 § angiven orsak, får han bo kvar till *det månadsskifte* som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej *hyresnämnden* prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

[1] Senaste lydelse av
8 § 1981:603
76 § 1974:1087
78 § 1974:1087.

[2] Senaste lydelse 1981:850.

Nuvarande lydelse

39 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga årsavgift på föreningens vägnar.

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

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

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

Stämningsansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om vräkning av bostadsrättshavaren gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

77 §[1]

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) *som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.*

Föreslagen lydelse

39 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga årsavgift på föreningens vägnar.

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

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

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

En ansökan till domstol med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om vräkning av bostadsrättshavaren gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

77 §

En tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) *skall tas upp av hyresnämnden, om inte annat föreskrivs.*

Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagen (1982:847) om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister finns särskilda bestämmelser i lagsökningslagen (1946:808) och handräckningslagen (1981:847).

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

2. Har uppsägning skett före den nya lagens ikraftträdande gäller beträffande uppsägningstidens längd 36 § i dess äldre lydelse.

3. Har talan i en bostadsrättstvist före de nya bestämmelsernas ikraftträdande väckts vid en tingsrätt, skall tvisten handläggas enligt äldre lag. Detta gäller dock inte när ett mål om lagsökning eller betalningsföreläggande som tvistigt hänskjuts till rättegång eller en ansökan om återvinning görs enligt 35 § lagsökningslagen (1946:808) eller 12 § handräckningslagen (1981:847).

[1] Senaste lydelse 1981:850.

10 Förslag till Lag om ändring i rättshjälpslagen (1972:429)

Härigenom föreskrivs att 5 b, 9, 9 a, 24 och 25 §§ rättshjälpslagen (1972:429) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
5 b §[1]	
Med domstol förstås i denna lag allmän domstol, allmän förvaltningsdomstol, bostadsdomstolen, försäkringsöverdomstolen, försäkringsrätt, marknadsdomstolen, patentbesvärsrätten, arbetsdomstolen och krigsrätt. Vad i lagen sägs om domstol skall även gälla arrendenämnd, *hyresnämnd och* statens vanämnd.	Med domstol förstås i denna lag allmän domstol, allmän förvaltningsdomstol, bostadsdomstolen, *hyresnämnd,* försäkringsöverdomstolen, försäkringsrätt, marknadsdomstolen, patentbesvärsrätten, arbetsdomstolen och krigsrätt. Vad i lagen sägs om domstol skall även gälla arrendenämnd *och* statens vanämnd.

9 §[2]

Vid allmän rättshjälp betalar staten kostnaderna i den rättsliga angelägenhet som rättshjälpen avser.

Såsom kostnad för rättshjälpen anses den rättssökandes kostnad för

1. biträde som varit behövligt för tillvaratagande av den rättssökandes rätt,

2. bevisning vid allmän domstol, bostadsdomstolen, marknadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt samt nödvändig utredning i angelägenhet, som kan komma under sådan domstols prövning eller som skall prövas av skiljemän,	2. bevisning vid allmän domstol, bostadsdomstolen, *hyresnämnd,* marknadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt samt nödvändig utredning i angelägenhet, som kan komma under sådan domstols prövning eller som skall prövas av skiljemän,

3. utredning i angelägenhet som skall prövas av förvaltningsdomstol eller förvaltningsmyndighet om utredningen är skäligen påkallad för tillvaratagande av den rättssökandes rätt och ej kan erhållas genom myndigheten,

4. resa och uppehälle för den rättssökande eller hans ställföreträdare och för vårdare eller annan, som måste anlitas i samband med inställelse inför domstol eller annan myndighet, om personlig inställelse ålagts, eller i samband med inställelse för blodundersökning eller annan undersökning rörande ärftliga egenskaper i mål om faderskap enligt 3 kap. föräldrabalken eller läkarundersökning enligt 21 kap. 10 § samma balk,

5. tilläggsavgift som utgår enligt exekutionsavgiftskungörelsen (1971:1027),

6. vad av allmänna medel utgått i ersättning för översättning eller i ersättning enligt 4 eller 5 § lagen (1958:642) om blodundersökning m.m. vid utredning av faderskap eller enligt föreskrift i rättegångsbalken eller 3 §

[1] Senaste lydelse 1981:386.

[2] Senaste lydelse 1979:240.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

första stycket nämnda lag för bevisning som rätten självmant föranstaltat om,

7. skiftesman som av domstol förordnats att verkställa bodelning med anledning av äktenskapsskillnad eller boskillnad,

8. medling enligt 42 kap. 17 § rättegångsbalken.

Såsom kostnad för bevisning enligt andra stycket 2 anses ej den rättssökandes kostnad för blodundersökning eller annan undersökning rörande ärftliga egenskaper i mål om faderskap enligt 3 kap. föräldrabalken.

9 a §[1]

Den som beviljats allmän rättshjälp är i målet eller ärendet befriad från avgift för ansökan och för expedition enligt expeditionskungörelsens (1964:618) avgiftslista, avdelningarna I och II samt avdelning III under rubriken Utsökning m.m. Avgiftsfriheten för expedition gäller endast i den mån expeditionen är erforderlig för den rättssökande. Avgiftsfriheten gäller ej i fråga om sådan expedition som utfärdas endast på särskild begäran, om icke expeditionen begäres innan avgörandet i huvudsaken vunnit laga kraft.

Den som beviljats allmän rättshjälp i angelägenhet som lett till verkställbart avgörande eller i mål om verkställighet är befriad från skyldighet att förskjuta och betala utsökningsavgift och försäljningsavgift enligt exekutionsavgiftskungörelsen (1971:1027).

Kostnader för kungörelse i mål eller ärende vid allmän domstol, bostadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt skall, såvitt de belastar den som beviljats allmän rättshälp, utgå av allmänna medel.	Kostnader för kungörelse i mål eller ärende vid allmän domstol, bostadsdomstolen, *hyresnämnd,* arbetsdomstolen eller krigsrätt skall, såvitt de belastar den som beviljats allmän rättshjälp, utgå av allmänna medel.

24 §[1]

I den mån ej särskilda föreskrifter gäller, utgår ersättning för bevisning i mål eller ärende vid allmän domstol, bostadsdomstolen, marknadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt med skäligt belopp enligt domstolens bestämmande.	I den mån ej särskilda föreskrifter gäller, utgår ersättning för bevisning i mål eller ärende vid allmän domstol, bostadsdomstolen, *hyresnämnd,* marknadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt med skäligt belopp enligt domstolens bestämmande.

25 §[1]

I angelägenhet, som ej *handlägges* vid allmän domstol, bostadsdomstolen, marknadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt, beslutar rättshjälpsnämnden om utredning.	I angelägenhet, som ej *handläggs* vid allmän domstol, bostadsdomstolen, *hyresnämnd,* marknadsdomstolen, arbetsdomstolen eller krigsrätt, beslutar rättshjälpsnämnden om ut-

[1] Senaste lydelse 1979:240.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Utan hinder härav får biträde besluta om utredning av mindre omfattning. Samma befogenhet tillkommer skiftesman som förordnats i ärende om bodelning.	redning. Utan hinder härav får biträde besluta om utredning av mindre omfattning. Samma befogenhet tillkommer skiftesman som förordnats i ärende om bodelning.

Den som medverkat vid utredning som avses i första stycket har rätt till ersättning enligt föreskrifter som regeringen meddelar. Ingår utredningen i mål eller ärende som har anhängiggjorts vid domstol fastställes ersättningen av domstolen. I annat fall bestämmes ersättningen av rättshjälpsnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

11 Förslag till Lag om ändring i riksdagsordningen

Härigenom föreskrivs att tilläggsbestämmelsen 4.6.4 riksdagsordningen[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Tilläggsbestämmelse 4.6.4
Justitieutskottet skall bereda ärenden som rör domstolarna, arrendenämnderna *och hyresnämnderna,* åklagarväsendet, polisväsendet och kriminalvården samt ärenden rörande brottsbalken, rättegångsbalken och lagar som ersätter eller har nära samband med föreskrifter i dessa balkar.	Justitieutskottet skall bereda ärenden som rör domstolarna, arrendenämnderna, åklagarväsendet, polisväsendet och kriminalvården samt ärenden rörande brottsbalken, rättegångsbalken och lagar som ersätter eller har nära samband med föreskrifter i dessa balkar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

12 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter[2]

dels att 5 § skall upphöra att gälla,

dels att 4 § skall ha nedan angivna lydelse.

[1] Riksdagsordningen omtryckt 1979:934.

[2] Senaste lydelse av 5 § 1974:1089.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 §[1]	
Ärende om tillstånd enligt 3 § prövas av *hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.*	*Ett mål* om tillstånd enligt 3 § prövas av *hyresnämnden.*
I fråga om förfarandet inför hyresnämnd äger 4 § andra stycket, 14, 17 – 21 och 24 – 30 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning.	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

13 Förslag till Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973:531)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadssaneringslagen (1973:531)[2] *dels* att 4, 21 och 22 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 20 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
20 §[3]	
Fråga om uttagande av vite som förelagts med stöd av denna lag prövas av hyresnämnden på yrkande av den på vars ansökan vitet har förelagts. Vite får *ej* förvandlas.	Vite *som förelagts med stöd av denna lag* får *inte* förvandlas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

14 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 § och 2 kap. 1, 2 och 3 §§ lagen (1974:371)om rättegången i arbetstvister skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 kap.	
2 §[4]	
Denna lag tillämpas ej på	
1. mål som enligt lag får upptagas endast av viss tingsrätt eller som skall	

[1] Senaste lydelse 1978:308.

[2] Senaste lydelse av 21 § 1974:1086 22 § 1974:821.

[3] Senaste lydelse 1974:821.

[4] Senaste lydelse 1976:581.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*

handläggas av tingsrätt i annan sammansättning än som anges i rättegångsbalken eller lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden,

2. mål som skall handläggas av tingsrätt med tillämpning av konkurslagen (1921:225) eller ackordslagen (1970:847),

3. mål om skadestånd i anledning av brott, om talan föres i samband med åtal för brottet,

4. mål om ersättning för yrkesskada, när tvisten ej rör kollektivavtals rätta innebörd.	4. mål om ersättning för yrkesskada, när tvisten ej rör kollektivavtals rätta innebörd,
	5. hyrestvist när tvisten ej rör kollektivavtal eller bostadsrättstvist.

Lagen skall ej heller tillämpas på mål som rör arbetstagare med statligt reglerad anställning eller anställning hos riksdagen eller allmän försäkringskassa, när tvisten gäller

1. fråga som rör tillsättning av tjänst utan att enbart avse tvist om kollektivavtal,

2. tjänstgöringsskyldighet enligt 5 kap. lagen (1976:600) om offentlig anställning.

Innehåller lag eller med stöd av lag meddelad författning särskild föreskrift om att talan mot offentlig arbetsgivares beslut skall föras genom besvär, gäller den föreskriften.

2 kap.

1 §[1]

Arbetsdomstolen skall som första domstol upptaga och avgöra tvist som väckes av arbetsgivar- eller arbetstagarorganisation eller av arbetsgivare som själv slutit kollektivavtal, om målet gäller

1. tvist om kollektivavtal eller annan arbetstvist som avses i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet,	1. tvist om kollektivavtal, *som inte avser hyresförhållande,* eller annan arbetstvist som avses i lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet,

2. arbetstvist i övrigt under förutsättning att kollektivavtal gäller mellan parterna eller att enskild arbetstagare som beröres av tvisten sysselsättes i arbete som avses med kollektivavtal vilket arbetsgivaren är bunden av.

Arbetsdomstolen är behörig domstol enligt första stycket även när kollektivavtal tillfälligt icke gäller.

Gemensamt med arbetstvist enligt första eller andra stycket får handläggas även annan arbetstvist mellan samma eller olika parter, om domstolen med hänsyn till utredningen och övriga omständigheter finner sådan handläggning lämplig. När skäl därtill föreligger, kan domstolen åter särskilja målen.

2 §[1]

Annan arbetstvist än som avses i 1 § skall *upptagas* och avgöras av tingsrätt.	Annan arbetstvist än som avses i 1 § skall *tas upp* och avgöras av tingsrätt. *Tvist om kollektivavtal som*

[1] Senaste lydelse 1977:530.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	avser hyresförhållande skall dock tas upp och avgöras av hyresnämnd.

Talan som avses i 1 § och som föres av arbetsgivare, som själv slutit kollektivavtal, eller av arbetsgivar- eller arbetstagarorganisation för egen del får väckas vid tingsrätt i stället för vid arbetsdomstolen. Är svaranden organisation, eller skulle enligt 4 kap. 5 § andra stycket organisation ha stämts in om tvisten hade väckts vid arbetsdomstolen, får det dock ske enbart med stöd av sådant avtal som anges i 10 kap. 16 § rättegångsbalken.

I arbetstvist enligt första eller andra stycket får arbetsgivaren sökas vid rätten i den ort där arbetstagaren har sitt hemvist.

3 §[1]

Arbetsdomstolen är överrätt i mål som enligt 2 § *upptagits* vid tingsrätt och därifrån *fullföljes*.	Arbetsdomstolen är överrätt i mål som enligt 2 § *tagits upp* vid tingsrätt *eller hyresnämnd* och därifrån *fullföljs*.
Att i arbetsdomstolen talan i visst fall kan föras mot beslut, som meddelats av annan myndighet än tingsrätt, *föreskrives i 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken och* i lagen (1969:93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.	Att i arbetsdomstolen talan i visst fall kan föras mot beslut, som meddelats av annan myndighet än tingsrätt *och hyresnämnd, föreskrivs* i lagen (1969:93) om begränsning av samhällsstöd vid arbetskonflikt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

15 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.[2]

dels att 23, 25 och 26 §§ skall upphöra att gälla,

dels att 24 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	24 §
Fråga om uttagande av vite som förelagts med stöd av 18 § andra stycket prövas av hyresnämnden på yrkande av kommunen. Vite får ej förvandlas.	Vite *som förelagts med stöd av denna lag* får ej förvandlas.

[1] Senaste lydelse 1974:1092.

[2] Senaste lydelse av 26 § 1979:307.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

16 Förslag till Lag om ändring i lagen (1976:600) om offentlig anställning

Härigenom föreskrivs att 5 kap. 1 § lagen (1976:600) om offentlig anställning[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
5 kap. 1 §	
Innehavare av ordinarie domartjänst är ej skyldig att utöva annan statlig tjänst än jämställd eller högre domartjänst vid den domstol han tillhör. Annan ordinarie underrättsdomare än lagman är dock skyldig att dessutom tjänstgöra som ledamot i annan underrätt inom samma hovrättsområde vid handläggning, som kräver flera lagfarna domare än en.	Innehavare av ordinarie domartjänst är ej skyldig att utöva annan statlig tjänst än jämställd eller högre domartjänst vid den domstol han tillhör. Annan ordinarie underrättsdomare än lagman är dock skyldig att dessutom tjänstgöra som ledamot i annan underrätt inom samma hovrättsområde vid handläggning, som kräver flera lagfarna domare än en. *Om tjänstgöringsskyldighet för ordinarie hyresråd i vissa fall finns bestämmelser i 4 kap. 7 § hyresprocesslagen (1982:000).*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

17 Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)
dels att 33 – 35 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 32 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
32 §	
Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket *eller 17 § upptages* självmant av hyresnämnden. *Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.*	Fråga om påföljd för *en* fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket *upptas* självmant av hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

[1] Omtryckt 1977:1047.

18 Förslag till Lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980:94)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsanvisningslagen (1980:94)
dels att 11, 14 och 15 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 6 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
6 §	
När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överlåts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. *34 och 34 a §§, 35 § första stycket och 40 §* jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.	När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överlåts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. *40 och 41 §§, 42 § första stycket och 47 §* jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.
Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenhet beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning eller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. *46 § tredje stycket* jordabalken.	Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning eller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. *56 § tredje stycket* jordabalken.

9 §

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Avser upplåtelsen en hyreslägenhet, får hyresnämnden föreskriva att för upplåtelsen skall även i övrigt gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. *48 § första – tredje styckena* jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.	Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. *70 § första och andra styckena* jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

19 Förslag till Lag om ändring i lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1980:307) om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	2 §

Säkerhet behöver inte ställas i

1. mål som handläggs enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister,
2. mål vid fastighetsdomstol som inte avser en *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist,* — 2. mål vid fastighetsdomstol som inte avser en *arrendetvist,*
3. ansökningsmål enligt 11 kap. 17 § vattenlagen (1918:523),
4. växelmål och checkmål,
5. mål som har tagits upp efter offentlig stämning, och
6. mål vid förvaltningsdomstol eller marknadsdomstolen.

Säkerhet behöver inte heller ställas i annat fall om talan väcks genom genstämning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

20 Förslag till Lag om ändring i handräckningslagen (1981:847)

Härigenom föreskrivs att 1 och 14 §§ handräckningslagen (1981:847) skall ha nedan angivna lydelse.

1 §

Yrkande om fullgörande av en förpliktelse som inte avser betalningsskyldighet får, om förlikning om saken är tillåten, prövas av tingsrätt efter ansökan om handräckning enligt denna lag.

Lagen gäller inte, om tvist angående förpliktelsen enligt särskild föreskrift skall tas upp av annan domstol än tingsrätt.

Lagen gäller inte, om tvist angående förpliktelsen enligt särskild föreskrift skall tas upp av annan domstol än tingsrätt *eller hyresnämnd.*

14 §

Har återvinning sökts mot utslag enligt denna lag, skall rätten förordna om målets fortsatta handläggning.

Stämning skall anses utfärdad genom förordnande enligt första stycket. Kan målet anses tillräckligt förberett genom den tidigare handläggningen, får det genast utsättas till huvudförhandling eller, om det skall handläggas enligt lagen (1974:8) om rättegång i tvistemål om mindre värden, till sammanträde enligt den lagen.

Är den tingsrätt som har handlagt målet inte behörig att efter återvinning pröva målet, skall detta överlämnas till den tingsrätt som är behörig. Beslut om överlämnande får inte överklagas. Om den tingsrätt som har mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den tingsrätt som har överlämnat det. När ett mål har överlämnats, gäller första och andra styckena i fråga om den tingsrätt till vilken målet har överlämnats.

Om återvinning i en hyres- eller bostadsrättstvist finns bestämmelser i lagen (1982:000) om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

21 Förslag till Lag om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister

Härigenom föreskrivs följande.

1 §

Lagsökning eller betalningsföreläggande enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckning enligt handräckningslagen (1981:847) kan utverkas vid tingsrätten utan hinder av att en tvist om anspråket skall

handläggas enligt hyresprocesslagen (1982:000).

Besvär som avses i 34 § lagsökningslagen eller 12 § handräckningslagen förs i hovrätten även om anspråket är sådant som avses i första stycket.

2 §

Hänskjuts målet såsom tvistigt till rättegång eller görs ansökan om återvinning enligt 35 § lagsökningslagen (1946:808) eller 12 § handräckningslagen (1981:847), skall målet överlämnas till den hyresnämnd som har att ta upp en tvist om anspråket. Talan får inte föras mot ett beslut om överlämnande. Har annan domstol än högsta domstolen överlämnat målet och finner hyresnämnden att den inte är behörig att pröva tvisten, skall målet lämnas åter till den domstol som lämnat över det.

3 §

Talan i ett mål som överlämnats till hyresnämnden enligt 2 § skall anses väckt där, när ansökningen om lagsökning, betalningsföreläggande eller handräckning gjordes vid tingsrätten.

4 §

Beträffande förfarandet vid tingsrätten i ett mål, som avses i denna lag, gäller i övrigt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847).

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

2. I mål där en ansökan om lagsökning, betalningsföreläggande eller handräckning gjorts före lagens ikraftträdande tillämpas alltjämt äldre bestämmelser. Detta gäller dock inte när ett mål om lagsökning eller betalningsföreläggande som tvistigt hänskjuts till rättegång eller en ansökan om återvinning görs enligt 35 § lagsökningslagen (1946:808) eller 12 § handräckningslagen (1981:847).

22 Förslag till Lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 25 och 58 §§ utsökningsbalken[1] skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

12 kap.

25 §

I sakägarförteckningen upptas förutom exekutionsfordringen

1. fordran som skall utgå med förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 1 eller 2 förmånsrättslagen (1970:979) och som förfaller till betalning senast den tillträdesdag som anges i 36 §,

2. fordran som är förenad med panträtt i fastigheten,

3. fordran som är förenad med förmånsrätt i fastigheten på grund av betalningssäkring,

[1] 1981:774.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig, dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning,	4. nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig *eller avser hyra av en lägenhet i en fastighet, som är taxerad som annan fastighet och vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, när tillträde har ägt rum,* dock ej sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning,

5. förrättningskostnaderna.

Om fastigheten hör till konkursbo, upptas även arvode och annan kostnad för fastighetens förvaltning under konkursen.

58 §

Vid försäljning under hand skall köparen åläggas att svara för alla fordringar som på grund av panträtt, utmätning eller eljest är förenade med förmånsrätt i fastigheten och för förrättningskostnaderna, i den mån ej borgenär kan erhålla betalning ur andra tillgängliga medel eller avstår från förmånsrätt i fastigheten eller sökanden medger att försäljning får ske utan att förrättningskostnaderna blir täckta. Rätt på grund av ägarhypotek anses ej som fordran.

Fordran som är förfallen till betalning skall betalas kontant, om ej köparen visar att han har avtalat annat med borgenären eller betalning skall utgå ur särskilt tillgängliga medel. Om ej sökanden har avstått från täckning av förrättningskostnaderna, skall vad som behövs för sådan täckning betalas kontant.

Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. I fråga om *sådan rättighet* gäller vad som sägs i 47 §.	Före försäljningen upplåten rättighet som grundas på skriftlig handling skall förbehållas. *Förbehåll skall också göras för varje upplåten hyresrätt till en lägenhet i en fastighet, som är taxerad som annan fastighet och vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet, när tillträde har ägt rum.* I fråga om *sagda rättigheter* gäller vad som sägs i 47 §.

Köparen skall lämna handpenning enligt vad som föreskrivs i 35 § i fråga om inrop på auktion. Återstoden av den kontanta köpeskillingen skall betalas senast fyra veckor efter det att köpehandling har upprättats. Försummas det, är köpet ogiltigt.

Blir köpet ogiltigt, gäller bestämmelserna i 43 § om handpenning. Vad som sägs om auktion i 43 § första stycket gäller även vid försäljning under hand.

I övrigt bestämmer kronofogdemyndigheten köpevillkoren.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

Sammanfattning

Vi har i delbetänkanden 1976 och 1978 redovisat delar av vårt uppdrag. I Hyresrätt 1 (SOU 1976:60) behandlade vi frågan om förhandlingsrätt på bostadshyresmarknaden. Vi lade vidare i detta första delbetänkande fram förslag till skärpta åtgärder mot den s.k. svarta handeln med bostadslägenheter. Det andra delbetänkandet – Hyresrätt 2 (SOU 1978:8) – innehöll förslag till delvis nya bestämmelser om lokalhyra. Betänkandena har lagts till grund för lagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med våra förslag (prop. 1977/78:175, CU 1977/78:32, rskr 1977/78:347, prop. 1978/79:89, CU 1978/79:32, rskr 1978/79:308).

I detta tredje betänkande, som också är vårt slutbetänkande, tar vi upp de delar av vårt uppdrag, som vi inte tidigare behandlat. Slutbetänkandet innefattar en allmän översyn av 12 kap. jordabalken och vi tar därvid särskilt upp följande frågor: En bedömning av bruksvärdesystemet, förfarandet när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat, prövning av andra hyresvillkor än hyran, bränsle- och va-klausuler, hyrestid, uppsägningstid och proceduren vid förlängnings- och villkorstvister, avstående från besittningsskydd, förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning samt handläggning av hyrestvister.

Bruksvärdeprincipen tillkom 1968 för att trygga bostadshyresgästernas besittningsskydd. Det direkta besittningsskyddet ger i de flesta fall hyresgästen rätt att vid hyrestidens slut få hyresförhållandet förlängt. Denna rätt skulle emellertid lätt kunna urholkas genom krav på hyreshöjningar från hyresvärdens sida, om hyresgästen utan vidare skulle vara tvungen att godta den hyra hyresvärden fordrar för förlängning. År 1968 gällde sedan många år en hyresreglering. Denna innebar att hyrorna fastställdes genom en myndighets beslut. Genom bruksvärdeprincipen slog man in på en annan väg. Avtalsfrihet skulle i princip råda i fråga om hyrans storlek. Hyresgästen skulle vid förlängning av hyresavtalet ha rätt att få den hyra värden yrkade prövad av hyresnämnden.

I dag innebär bruksvärdeprincipen i huvudsak följande: Hyran skall vid förlängning utgå med skäligt belopp. Vid prövningen skall den hyra hyresvärden fordrar godtas om den inte är oskälig. För att avgöra om den fordrade hyran är oskälig eller inte skall en jämförelse ske med hyran för andra lägenheter. Den fordrade hyran skall därvid anses som oskälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Jämförelse skall i första hand ske med hyran för lägenheter i hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag.

Hyran för lägenheter som tillhör allmännyttiga bostadsföretag fastställs efter förhandlingar mellan företaget och en organisation av hyresgäster – oftast tillhörig Hyresgästernas riksförbund. Hyran bestäms i princip så att den skall täcka företagets självkostnader.

Även för lägenheter som tillhör andra hyresvärdar än allmännyttiga bostadsföretag och därmed likställda fastställs numera hyran ofta genom förhandlingar mellan hyresvärden och i förekommande fall hans organisation, å ena sidan, samt en organisation av hyresgäster, å andra sidan.

Förhandlingar på såväl den allmännyttiga som den enskilda sektorn regleras sedan 1978 av hyresförhandlingslagen. I den mån förhandlingar inte leder till överenskommelse, kan hyran för enskilda hyresgäster fastställas av hyresnämnden. Därvid tillämpas bruksvärdeprincipen.

Bruksvärdeprincipen har under senare år blivit utsatt för kritik. Därvid har bl.a. hävdats följande: Hyrorna i de privatägda fastigheterna fastställs efter jämförelse med de hyror som gäller i allmännyttiga bostadsföretag. De allmännyttiga bostadsföretagens hyror skall spegla företagens självkostnader. Eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen får bära ett större socialt ansvar, vilket ökar kostnaderna, blir p.g.a. jämförelseprövningen hyrorna i det privatägda beståndet för höga i förhållande till kostnaderna inom detta bestånd. Det har emellertid också gjorts gällande att hyrorna i de privatägda fastigheterna påverkas i motsatt riktning genom att de allmännyttiga bostadsföretagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. De privata fastighetsägarna anser vidare att den hyresutjämning mellan yngre och äldre bostadshus, som förekommer inom de allmännyttiga bostadsföretagen, medverkar till att hyrorna blir alltför låga i nyproduktionen. Å andra sidan anförs att utjämningen skapar alltför höga hyresnivåer i det äldre bostadsbeståndet. Bruksvärdeprincipen anses dessutom leda till att det inte är möjligt att få hyran att täcka de numera kraftigt ökade kostnaderna för nyproduktion av bostäder. Vidare pekas på de problem som kan uppkomma vid tillämpningen av bruksvärderegeln, när samtliga allmännyttiga företag i en kommun eller en kommuns enda allmännyttiga företag ansöker om hyreshöjning för samtliga sina lägenheter.

För att belysa verkningarna av bruksvärdeprincipen har vi inhämtat upplysningar vid sammanträden med företrädare för hyresmarknadens organisationer, hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Vi har vidare samlat in statistiska uppgifter om bl.a. nyproduktion och produktionskostnader, förvaltningskostnader samt kommunalt stöd till bostadsföretag. Dessutom lämnar vi i betänkandet redogörelser för undersökningar som gjorts, delvis på vårt uppdrag, beträffande hyresstrukturer samt sociala kostnader.

Vid bedömningen av den framförda kritiken har vi kommit till olika meningar inom utredningen. Vi är emellertid därvid ense om att bruksvärdeprincipen är överlägsen det system med hyresreglering som tidigare tillämpades i vårt land (avsnitt 2.6.5). Vi anser vidare att det grundläggande problemet med de höga nyproduktionskostnaderna inte på ett avgörande sätt kan bringas ur världen genom ändringar av bruksvärderegeln utan måste lösas genom bostadspolitiska åtgärder (avsnitt 2.6.2). Beträffande frågan i vad mån bruksvärderegeln medverkat till den låga nyproduktionen är

emellertid meningarna delade (reservationerna av Sven Jansson m. fl. och av Arne Fagander). De problem som de sociala kostnaderna för med sig framför allt för allmännyttiga företag i vissa kommuner kan knappast lösas genom ändringar i hyressättningsreglerna utan måste lösas med andra åtgärder (avsnitt 2.6.3).

Vad gäller kritiken i övrigt mot bruksvärderegeln i dess nuvarande utformning anser de fyra av oss som står bakom huvudtexten i betänkandet, att tillämpningen av bruksvärdeprincipen visserligen är förenad med åtskilliga svårigheter, främst på grund av bristen på jämförelsematerial i vissa fall. När det emellertid gäller det fall som främst satts i blickpunkten av kritiken, nämligen när samtliga allmännyttiga företag i en kommun eller en kommuns enda allmännyttiga bostadsföretag hos hyresnämnden ansöker om hyreshöjning för samtliga sina lägenheter, saknas enligt denna mening inte regler om hur hyran skall bestämmas – grundläggande för bruksvärdeprincipen är ju att hyran skall utgå med skäligt belopp. Hyresnämnden skall således avgöra tvisten efter en skälighetsprövning. Därvid får nämnden om lämpliga jämförelselägenheter saknas på orten godta jämförelsematerial från andra orter med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. En direkt regel härom föreslås i bruksvärdeparagrafen. Skulle inte heller detta vara möjligt får nämnden göra en mer renodlad skälighetsbedömning. Hyresnämnden kan därvid inte undgå att även beakta det allmänna hyresläget och kostnadsökningarna. Att direkt anknyta hyressättningen till kostnadsutvecklingen i företaget skulle däremot enligt denna mening medföra betydande svårigheter vid tillämpningen – genom att hyresnämnden tvingades pröva skäligheten av olika kostnader – och på sikt kunna medföra sådana risker för en återgång till hyresreglering att denna väg inte bör väljas (avsnitt 2.6.4).

Fyra av oss anser däremot att den kritik som framförts mot bruksvärdeprincipen är så befogad att längre gående ändringar krävs. Enligt denna mening måste de allmännyttiga företagen, som är självkostnadsföretag, om skälig kostnadstäckning inte kan uppnås vid förhandlingar, ges möjligheter att få skäligheten av vid förhandlingarna yrkade hyresändringars relation till åberopade kostnadsförändringar prövade på ett opartiskt sätt. Bruksvärderegeln bör därför kompletteras så att hyresnämnderna ges inte bara möjligheter utan också skyldigheter att pröva begärda hyresändringars skälighet i förhållande till företagens kostnadsändringar (reservationerna av Sven Jansson m. fl. och av Arne Fagander).

En av dessa fyra ledamöter riktar längre gående kritik mot bruksvärderegeln och anser även andra ändringar i denna önskvärda i riktning mot en mera fri prisbildning. Bruksvärdesystemet skulle därvid stå kvar som ett komplement till besittningsskyddet så att de marknadsmässiga hyrorna inte fick en sådan genomslagskraft att de annat än i skälig omfattning påverkade nuvarande hyresgästers hyror och besittningsskydd (reservationen av Arne Fagander).

I övrigt har vår genomgång av bruksvärdesystemet lett fram till förslag om vissa justeringar av lagtexten medan i andra hänseenden den nuvarande utformningen ansetts kunna stå kvar. Bedömningen utmynnar i huvudsak i följande (avsnitt 2.6.6).

För det första anser vi att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet bör

komma till klarare uttryck. Enligt bruksvärderegelns nuvarande lydelse skall den hyra hyresvärden fordrar godtas om den inte är oskälig. För att likställa parterna anser vi att som huvudregel bör anges att hyran skall utgå med skäligt belopp.

För det andra bör bruksvärdereglerna utformas så att de möjliggör en jämförelse mellan lägenheter med olika förmåner. Farhågor har nämligen uttalats för att bruksvärdeprincipen skulle utgöra ett hinder mot boinflytande i individuella eller kollektiva former. Sådant inflytande kan bl.a. medföra att det allmännyttiga bostadsbeståndet kan förlora sin likformighet eftersom de förmåner som är knutna till lägenhetsinnehavet kan komma att växla. Underhållsfondsutredningen har vidare beträffande målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenheter föreslagit att hyresgästen får välja mellan att låta hyresvärden utföra underhållet mot särskild avgift eller att själv svara för det.

Vi föreslår att prövningen av själva bruksvärdet i fortsättningen skall avse vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Övriga förmåner, som ligger vid sidan av detta bruksvärde, får däremot värderas särskilt. Detta innebär sammantaget att hyran skall vara skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och de förmåner som hyresvärden skall tillhandahålla.

Liksom hittills skall en hyra inte anses skälig om den är "påtagligt" högre än hyran för likvärdiga lägenheter.

De allmännyttiga företagens prisledande ställning vid bruksvärdeprincipens tillämpning utgör en spärr mot sådana hyreshöjningar som inte kan godtas ur samhällets synpunkt. Detta har i den nuvarande bruksvärdeprincipen dels kommit till uttryck genom att vid jämförelsen i första hand skall beaktas hyran i de allmännyttiga företagens lägenheter dels genom att man vid jämförelsen skall bortse från lägenheter vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda hus. Denna senare, extra, spärregel har visat sig svår att tillämpa. Den förstnämnda regeln utgör en tillräcklig spärr i en bristsituation. Vi föreslår därför att den extra spärregeln utgår.

En fråga, vars vikt särskilt understrukits i det betänkande av civilutskottet som utgör grunden för vårt uppdrag i denna del (CU 1977/78:32 s. 14 ff), är förfarandet när *förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen* strandat. Sådana förhandlingar, som i regel rör hyrans storlek och andra hyresvillkor, förs mellan hyresvärden och i förekommande fall hans organisation samt en organisation av hyresgäster. Avslutas förhandlingarna utan att en överenskommelse kommer till stånd saknar de förhandlande parterna möjlighet att få tvisten sliten av hyresnämnden. Det är i stället de enskilda parterna i hyresförhållandet – hyresvärden och hyresgästerna – som får föra frågan om hyrans storlek och andra hyresvillkor till hyresnämnden, om de vill ha en ändring till stånd. Eftersom en del bostadsföretag har tusentals hyresgäster blir sådana processer mycket besvärliga och i vissa fall i praktiken omöjliga att hantera. Eftersom den enda lösning som bjuds, om förhandlingsparterna inte kan komma överens, är ett opartiskt avgörande, medför svårigheter att få ett sådant till stånd att den som begär villkorsändring får ett underläge vid förhandlingarna. Särskilt om hyresvärden har likviditetssvårigheter kommer han i en besvärlig situation. Tanken på likställighet mellan de förhandlande

parterna, som är en grundtanke i hyresförhandlingslagen, har därigenom kommit att luckras upp.

För att komma till rätta med det nu redovisade problemet föreslår det övervägande flertalet av oss att de förhandlande parterna skall få föra en tvist vidare till hyresnämnden när förhandlingar strandat (avsnitt 2.6.7). Vid en sådan tvist företräds således hyresgästerna även vid hyresnämnden och i bostadsdomstolen av den förhandlande organisationen. Hyresnämndens beslut får samma verkan som en förhandlingsöverenskommelse. En enskild hyresgäst, som är missnöjd med hyresnämndens avgörande av tvisten, kan begära ändring av beslutet såvitt rör honom själv.

Vi är inte eniga om hur förfarandet skall gestaltas när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat. En av oss hävdar (reservationen av Stig Landqvist), under hänvisning främst till såväl parternas vilja som partsorganisationernas förmåga att klara upp sina mellanhavanden i frivilliga överenskommelser, att offentliga ingripanden i partsorganisationernas intressetvister bör ske endast medlingsvis och att förslaget i denna del alltså inte bör genomföras.

De förut omnämda svårigheter som en hyresnämndsprövning kan föra med sig för hyresvärden sammanhänger också med bestämmelserna om den tidpunkt från vilket ett beslut av nämnden om villkorsändring blir gällande. Ett sådant beslut får nämligen i regel inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till nämnden. Vi föreslår (avsnitt 2.6.7) att tremånadersfristen i stället skall räknas från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren hos motparten gjort framställning om villkorsändring. Om hyran fastställts för viss tid, skall dock ett beslut om ändring av hyran i princip gälla från den tidpunkt då den tidigare överenskommelsen eller beslutet utgick. Om det av särskilda skäl finnes skäligt, får också en annan tidpunkt väljas. Vi föreslår vidare att hyresnämnden skall kunna förordna att dess beslut får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

Vid förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen har det ibland visat sig besvärligt för en part att få tillgång till erforderligt material om hyressättningen i lämpliga jämförelselägenheter. För att råda bot härpå föreslår vi (avsnitt 2.6.8) en bestämmelse som medför skyldighet för hyresvärdarna att om det begärs lämna ut uppgifter om hyrorna i de lägenheter de förvaltar. De uppgifter som skall lämnas ut motsvarar närmast de uppgifter SABO-företagen skall redovisa i sin hyresstatistik. Uppgifterna behöver ej lämnas oftare än en gång per år.

När det gäller *prövning av andra hyresvillkor än hyran* skall enligt bruksvärdeparagrafen i dess nuvarande lydelse annat villkor som hyresvärden ställer upp för förlängning gälla, om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Liksom i fråga om hyran bör preferensen för hyresvärdens mening inte längre gälla. Råder tvist om annat villkor än hyran skall därför av hyresvärden eller hyresgästen uppställt villkor gälla om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna (avsnitt 3.1). En speciell typ av villkor som vi diskuterat i betänkandet innebär att hyra av en bostadslägenhet är förenad med ett annat avtal, t.ex. om att hyresgästen skall betala för biluppställningsplats, restaurangservice osv., s.k. kopplade avtal. Vi anser att denna fråga, med ledning bl.a. av vad vi föreslår om fastställande

av andra villkor än hyran, bör kunna lösas utan särskild lagstiftning (avsnitt 3.2).

Ersättningen för en lägenhets uppvärmning och förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp ingår i dag i många fall inte i hyran. Inte heller behöver dessa ersättningar vara till beloppet bestämda i ett hyresavtal eller en förhandlingsöverenskommelse. Ersättningen för bränsle, vatten och avlopp bestäms i stället ofta genom särskilda klausuler, *bränsle- och va-klausuler*. Särskilt när det gäller bostadslägenheter har klausulerna utsatts för kritik. De anses i vissa fall ge hyresvärdarna för hög kompensation i förhållande till kostnaderna, de är svårbegripliga och otidsenliga och de stimulerar varken hyresvärdar eller hyresgästerna till energibesparande åtgärder. Vi har funnit att det bästa sättet att komma till rätta med dessa problem är att i princip förbjuda bränsle- och va-klausuler i bostadslägenheter. Klausulerna får enligt förslaget (avsnitt 4.3.1) tillämpas för bostadslägenheter i flerfamiljshus, endast om överenskommelse härom träffas i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. I annat fall skall ersättningen för bränsle, va m.m. ingå i den avtalade hyran. Det bör påpekas att vi utformat vårt förslag i nu angivna delar så att det inte skall utgöra något hinder mot en framtida övergång till individuell mätning och debitering av energiförbrukning m.m. (avsnitt 4.3.2).

I samband med att vi behandlat *proceduren vid förlängnings- och villkorstvister* har vi också tagit upp frågor om *hyrestid och uppsägningstid*. För att närma reglerna till den uppfattning de flesta bostadshyresgäster torde ha om bostadshyresavtal som ett löpande rättsförhållande föreslår vi (avsnitt 5.3.1) att sådana avtal i fortsättningen skall anses ingångna för obestämd tid, om annat inte avtalats. Vi förordar också att antalet olika uppsägningstider minskas samt att begreppet fardag utmönstras ur hyreslagen. Den normala uppsägningstiden när det gäller bostadslägenheter blir i fortsättningen tre månader.

Enligt nuvarande regler i hyreslagen måste, till skillnad från vad som gäller enligt hyresförhandlingslagen, ett bostadshyresavtal sägas upp inte blott när avsikten är att hyresgästen skall flytta utan även när tanken är att han skall bo kvar men på ändrade villkor. Går inte hyresgästen med på de villkor hyresvärden uppställer för förlängning är det hyresgästen som skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Den nuvarande ordningen vid tvister enligt hyreslagen har flera nackdelar. Kravet på uppsägning när avsikten är att hyresgästen skall bo kvar kan skapa obefogad oro. Det är vidare ur många synpunkter opraktiskt att det är hyresgästen som skall vända sig till hyresnämnden även när det är hyresvärden som vill ha en ändring till stånd. För att råda bot härpå och för att nå likformighet med vad gäller vid tvister enligt hyresförhandlingslagen föreslår vi (avsnitt 5.3.2) att uppsägning endast skall ske när någon av parterna önskar att hyresförhållandet skall upphöra. Är avsikten endast att villkoren för den fortsatta förhyrningen skall ändras räcker det med att den part som önskar ändringen lämnar motparten ett skriftligt meddelande om detta. Någon uppsägning behövs således inte längre i denna situation. Vidare föreslår vi att, om parterna inte kan komma överens om hur tvisten skall lösas, det skall åligga den part som vill ha en ändring till stånd att hänskjuta

tvisten till hyresnämnden. Beträffande lokalhyresförhållanden föreslår vi att hyresvärden, om han sagt upp hyresgästen, själv skall påkalla medling i hyresnämnden.

En hyresvärd och en hyresgäst kan för närvarande i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning – *avstående från besittningsskydd*. Träffas en sådan överenskommelse innan hyresförhållandet varat nio månader i följd gäller den bara om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas i många olika situationer när en bostadslägenhet hyrs ut och uthyraren vill ha garantier för att han efter en viss tid åter skall kunna disponera lägenheten utan att den som hyrt den skall kunna göra rätten till förlängning gällande. Besittningsskyddet är av stor betydelse för bostadshyresgäster och möjligheten att avtala bort det medför risk för rättsförluster. Vid tidpunkten för hyresavtalets ingående är det svårt för nämnden att göra en meningsfull prövning. Bättre är om prövningen kan förläggas till den tidpunkt då frågan om verkningarna av avståendet aktualiseras. Det är vidare angeläget att minska den belastning på hyresnämnderna som ärenden av denna typ medför, eftersom vi i annat sammanhang föreslår att ytterligare typer av mål skall föras över till hyresnämnderna. Vi har därvid funnit att en framkomlig väg är att avskaffa möjligheten till förtida godkännande av avstående från besittningsskydd beträffande bostadslägenheter. I stället föreslår vi (avsnitt 6.2) att i vissa situationer en skriftlig överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall godtas i en förlängningstvist, om inte synnerliga skäl föranleder annat. Så är fallet om lägenheten är belägen i ett hus som skall rivas eller byggas om och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början. Liknande regler föreslås gälla om hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när avtalet ingicks och upplåtaren skall flytta tillbaka till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början.

Den som hyr en lägenhet i andra hand har mången gång en bekymmersam ställning. Om förstahandshyresgästens hyresavtal upphör har han inte någon rätt att sitta kvar i lägenheten. I vissa fall kan t.o.m. hyresvärden och förstahandshyresgästen vara överens om att hyresrätten skall upphöra just för att bli av med andrahandshyresgästen. Så kan vara fallet när förstahandshyresgästen är bulvan för hyresvärden. En *förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning* behövs sålunda när det gäller bostadslägenheter. Vi föreslår därför (avsnitt 7.4), att om förstahandshyresgästens rätt till lägenheten upphör sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år, andrahandshyresgästen får ta över hyresavtalet. Denna rätt gäller dock bara om det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom krävs att andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som hyresgäst. Vidare förordar vi att det i hyreslagen slås fast att i vissa närmare angivna situationer, som kan tyda på att ett bulvanskap föreligger, en upplåtelse i andra hand skall anses vara en upplåtelse direkt av fastighetsägaren.

Handläggning av hyrestvister kan enligt nuvarande regler ske endera vid hyresnämnd eller vid fastighetsdomstol. De hyrestvister som skall tas upp vid hyresnämnd är särskilt angivna i hyreslagen. Fullföljdsinstans är bostads-

domstolen. Övriga hyrestvister tas upp vid fastighetsdomstolen. Dessa mål fullföljs till hovrätten och i förekommande fall högsta domstolen. För handläggningen av mål vid hyresnämnden gäller lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt förvaltningslagen. I bostadsdomstolen gäller bostadsdomstolslagen och rättegångsbalken. Handläggningen av de mål som skall tas upp av fastighetsdomstol regleras av rättegångsbalken. Olika hyrestvister skall sålunda handläggas vid olika myndigheter. I vissa fall kan dessutom olika lagar reglera handläggningen i under- och överinstans. Denna splittring medför naturligtvis problem. Dessutom har under senare år alltfler uppgifter enligt olika speciallagstiftningar lagts på hyresnämnderna.

Vi föreslår därför (avsnitt 8.3.1) att i princip alla hyrestvister enligt hyreslagen skall prövas av hyresnämnderna i första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Därigenom kan man på ett effektivt sätt tillgodogöra sig de specialkunskaper som, inte minst genom intresseledamöternas medverkan, finns i hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Vad som sagts om hyrestvister gäller också bostadsrättstvister. För att undvika en alltför stor belastning av hyresnämnderna anser vi emellertid att mål av rutinkaraktär inte bör föras över till hyresnämnderna. Mål enligt lagsökningslagen och handräckningslagen bör därför ligga kvar hos de allmänna domstolarna.

Flera av de typer av mål som vi nu föreslår skall föras över till hyresnämnderna är av renodlad tvistemålskaraktär. Den fria handläggningen enligt den nuvarande nämndlagen är inte alltid lämplig för handläggning av sådana mål. Dessutom bör samma handläggningsregler gälla vid hyresnämnden och i bostadsdomstolen. Vi föreslår därför (avsnitt 8.3.2) en särskild lag – hyresprocesslagen – som skall reglera handläggningen av mål som tas upp vid hyresnämnd. Hyresprocesslagen bygger på bestämmelser i nämndlagen, bostadsdomstolslagen, rättegångsbalken, lagen om rättegången i tvistemål om mindre värden (småmålslagen) och lagen om rättegången i arbetstvister. I de fall där särskilda bestämmelser saknas i hyresprocesslagen gäller rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål vari förlikning om saken är tillåten. En följd av den föreslagna nya lagen blir att även hyresnämnderna i fortsättningen skall betraktas som domstolar.

Hyresprocesslagen bygger på principen att processen skall vara snabb och enkel. Mål kan avgöras såväl efter förhandling som efter enbart skriftlig handläggning. Domstolarnas – framför allt hyresnämndernas – processledande funktion betonas kraftigt. Enligt nuvarande regler står vardera parten för sina kostnader för förfarande i hyresnämnden. Vi föreslår att detta alltjämt skall gälla som huvudregel. För vissa typer av de mål som enligt förslaget skall flyttas över från fastighetsdomstol, nämligen om skadestånd, utfående av penningfordringar och förverkande, föreslår vi dock en tillämpning av rättegångsbalkens regel om att förlorande part skall ersätta den vinnande parten hans kostnader (avsnitt 8.3.2.8). För att underlätta hanteringen av mål där ett flertal, ja kanske tusentals hyresgäster är parter, har vi föreslagit särskilda regler om handläggning av s.k. massärenden (avsnitt 2.6.7).

Bland de frågor som vi tar upp vid den *allmänna genomgången* av hyreslagen och som behandlas i specialmotiveringen till ändringarna i denna (avsnitt 9.1) märks främst följande. Vi lägger fram ett förslag om hur rätten

att utnyttja utrymmen som är avsedda att nyttjas gemensamt av flera hyresgäster får ändras. Vidare föreslår vi bestämmelser om rätt till avvikelser från hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter, när ett hyresavtal omfattar fler än tio bostadslägenheter som skall hyras ut i andra hand (s.k. blockuthyrning).

Förslaget innehåller vidare delvis nya bestämmelser om hur en uppsägning får delges. Avsnittet om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten har arbetats om i systematiskt hänseende för att bli mer lättöverskådligt. Där föreslås också vissa nyheter, bl.a. en utvidgning av möjligheten att tillgripa reparationsföreläggande.

Delvis nya bestämmelser föreslås beträffande den tidpunkt när hyran skall erläggas. Vi föreslår också att hyresvärdens rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, när en säkerhet som ställts för hyran försämras, tas bort när det gäller bostadslägenheter. Ett förslag läggs fram om att en hyresgäst som betalat för hög hyra i vissa fall skall ha rätt till ränta på vad han betalat för mycket.

Vidare föreslås ändring i bestämmelserna om uppskov med avflyttning från lokal. Vi anser sålunda att beslut härom skall få meddelas även efter hyrestidens utgång. Dessutom anser vi, som framgår av vårt förslag till hyresprocesslag, att talan skall få föras mot ett beslut om uppskov med avflyttningen från en lokal.

En annan nyhet i förslaget är en bestämmelse som stadgar straff för en hyresvärd som av en bostadshyresgäst tar ut en hyra, som är uppenbart orimlig i förhållande till lägenhetens bruksvärde, när hyresgästen saknar rätt till förlängning eller har sådan rätt endast om synnerliga skäl föreligger.

Ett stort antal paragrafer har dessutom undergått språkliga ändringar för att anpassas till den lagstil som numera anses önskvärd.

Antalet ändringar i hyreslagen är som framgår av sammanfattningen betydande. För att inte lagen skall bli alltför svåröverskådlig har vi föreslagit att bestämmelserna numreras om och hela 12 kap. jordabalken således ges en ny lydelse. Vi vill dock understryka att vi inte eftersträvat en allmän omarbetning av hyreslagen. Den tidigare dispositionen kvarstår i huvudsak och paragraferna har som regel frånsett språkliga justeringar omarbetats endast när ändringar i sak ansetts påkalla det.

Utöver de reservationer som särskilt omnämnts i det föregående föreligger ytterligare vissa reservationer på enskilda punkter samt ett särskilt yttrande.

Vi föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 1983.

1 Utredningsarbetet

Vi fick vårt uppdrag i juni 1975. De ursprungliga direktiven finns i ett anförande till statsrådsprotokollet den 5 juni 1975 av dåvarande statsrådet Lidbom. Anförandet är återgivet i vårt första delbetänkande Hyresrätt 1 (SOU 1976:60), avsnitt 1.1, där vi också redovisat de skrivelser som fram till den 23 september 1976 lämnats över till oss. De skrivelser som därefter och fram till den 20 december 1977 lämnats över till oss finns redovisade i vårt andra delbetänkande Hyresrätt 2 (SOU 1978:8), avsnitt 1.

I Hyresrätt 1 behandlade vi frågan om förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden och den s. k. svarta handeln med bostadslägenheter. I Hyresrätt 2 tog vi upp frågor om lokalhyra. Båda dessa betänkanden har lett till lagstiftning, som i huvudsak stämmer överens med våra förslag.

Det nu föreliggande betänkandet är vårt slutbetänkande. Förutom de delar av det ursprungliga utredningsuppdraget, som återstod när frågorna om ett kollektivt förhandlingssystem på bostadshyresmarknaden och lokalhyra behandlats, tar vi i betänkandet upp de ytterligare frågor som lämnats över till oss. Viktigast är den utvärdering av bruksvärdesystemet och en översyn av förfarandet när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat som överlämnades till oss genom ett beslut av regeringen vid regeringssammanträde den 1 juni 1978. Till grund för uppdraget i denna del ligger ett betänkande av civilutskottet (CU 1977/78:32, rskr 347). De direktiv och skrivelser som i övrigt utgör grunden för uppdraget i olika enskilda frågor redovisar vi i samband med respektive fråga.

Utredningens arbete med slutbetänkandet har bedrivits dels genom sammanträden med utredningen i dess helhet dels i fråga om den lagtekniska utformningen av förslagen inom en särskild arbetsgrupp. Arbetsgruppen har bestått av ordföranden, experter med anknytning till bostadsdomstolen, hyresnämnderna och justitiedepartementet samt sekreteraren.

Utredningen i dess helhet har hållit överläggningar – hearings – med företrädare för bostadsdomstolen, hyresnämnderna och fastighetsdomstolarna samt hyresmarknadens organisationer. Vid dessa hearings har vi inhämtat synpunkter på dels bruksvärdeprincipen och förhandlingssystemet dels hyresprocessuella frågor.

Vi har vidare bl. a. från olika myndigheter och hyresmarknadens organisationer fått del av statistiskt och annat material, som lagts till grund för vårt arbete.

På utredningens uppdrag har en av våra experter utfört en särskild undersökning av en studie om sociala merkostnader. Vidare har statens

institut för byggnadsforskning för vår räkning gjort en specialbearbetning av en större undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen för år 1980.

För att få underlag för våra överväganden rörande en överflyttning av mål och ärenden från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna har vi gjort en enkät hos samtliga fastighetsdomstolar angående antalet hyrestvister. Luleå tingsrätt har medverkat vid uppläggningen av undersökningen.

Den 14 januari 1981 har vi avgett ett yttrande över 1978 års bostadsrättskommittés delbetänkande (Ds Bo 1980:3) Rättskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt samt över en inom justitiedepartementet utarbetad promemoria om hyresgästs inflytande vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Vi har också beretts tillfälle att avge yttrande över den inom handelsdepartementet utarbetade promemorian (Ds H 1979:2) Prisövervakning på boendeområdet. Vi beslöt emellertid den 5 oktober 1979 att avstå från att yttra oss över promemorian.

Samråd har skett med arrendelagskommittén (Ju 1975:04), rättegångsutredningen (Ju 1977:06), underhållsfondsutredningen (Bo 1978:05), 1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978:06) samt värmemätningsutredningen (Bo 1979:03). Detta har i regel skett genom informella överläggningar mellan ordföranden och/eller sekreteraren samt företrädare för respektive kommitté eller utredning.

Vi har dessutom mottagit ett stort antal brev från organisationer och enskilda.

2 Bruksvärdeprincipen och förhandlingssystemet

2.1 Nuvarande förhållanden

2.1.1 *Bruksvärdeprincipen*

Sedan den hyresreglering som infördes under andra världskriget slutgiltigt avvecklats i och med 1978 års utgång råder i princip avtalsfrihet om hyrans storlek och andra villkor för förhyrning av bostadslägenheter.

Hyresvillkoren bestäms sålunda genom att parterna kommer överens om dem för en viss period, vanligen ett år. Överenskommelse träffas endera mellan den enskilde hyresgästen och hyresvärden eller efter kollektiva förhandlingar. I vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva förhandlingar får bedrivas regleras av hyresförhandlingslagen (1978:304). En närmare redogörelse för denna lag lämnas i nästa avsnitt (2.1.2).

Under löpande hyrestid kan avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen). En förutsättning är att domstol konstaterar att villkoret, t. ex. hyrans storlek, är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Det är dock mycket sällsynt att hyrans storlek prövas i denna ordning.[1]

Däremot är det inte ovanligt att hyresvillkor för förlängning av hyresavtal efter den avtalade hyrestidens utgång prövas av myndighet, när det gäller bostadslägenheter. Sådan prövning sker vid hyresnämnd.

Hyreslagen tillförsäkrar bostadshyresgästen en kvarboenderätt. Hyresgästen har vid hyrestidens utgång i de flesta fall rätt att få hyresavtalet förlängt. Rätten till förlängning skulle emellertid förlora mycket av sitt värde om det inte fanns någon spärr mot oskäliga hyreskrav eller andra obilliga hyresvillkor. Besittningsskyddet har därför förenats med normer för hyressättningen och fastställande av andra hyresvillkor. Bestämmelser om fastställande av villkor för fortsatt förhyrning av bostadslägenhet finns i 48 § HL – den s. k. bruksvärdeparagrafen.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att nya villkor skall gälla för den fortsatta upplåtelsen måste han, om parterna inte kan komma överens om de nya villkoren, säga upp avtalet. Sägs inte hyresavtalet upp till avtalsperiodens slut, kommer den tidigare avtalade hyran att gälla även för den fortsatta förhyrningen.

Om hyresvärden säger upp hyresgästen, skall han också lämna denne ett

[1] Dessutom kan hyresvillkoren under den första avtalsperioden prövas i vissa fall vid tillämpning av bostadsanvisningslagen (1980:94), se 9 §.

s. k. avflyttningsmeddelande. Iakttar hyresvärden inte dessa bestämmelser förlängs avtalet på oförändrade villkor. Blir hyresgästen uppsagd och vill han bo kvar i lägenheten, skall han inom viss tid från det han fått del av avflyttningsmeddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresnämnden har därvid att pröva om hyresgästen har rätt till förlängning av avtalet. Om hyresnämnden bifaller hyresgästens yrkande om förlängning av avtalet skall villkoren, t. ex. hyrans storlek, för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 § hyreslagen. Även hyresgästen kan genom att säga upp avtalet till hyrestidens utgång få till stånd en prövning av villkoren för den fortsatta förhyrningen. Denna villkorsprövning sker också enligt bruksvärdereglerna.

Enligt 48 § första stycket hyreslagen[1] utgår hyran vid förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Med en lägenhets bruksvärde avses vad den kan anses vara värd ur konsumentens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. Hänsyn tas därvid till lägenhetens beskaffenhet, t. ex. storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Vid bestämmandet av bruksvärdet tas även hänsyn till faktorer som inte direkt kan hänföras till lägenheten som sådan. Hit hör förmåner knutna till innehavet av lägenheten, som t. ex. tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. De omständigheter som inverkar på bruksvärdet skall bedömas utan avseende på den enskilde hyresgästens värderingar eller behov. Vid bedömningen av bruksvärdet skall man bortse från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader.

Vid bruksvärdeprövningen skall lägenhetens beskaffenhet jämföras med beskaffenheten av andra lägenheter som åberopats i hyressättningsärendet. Jämförelselägenheternas bruksvärde bestäms på samma sätt som prövningslägenhetens. För att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna skall anses likvärdiga krävs dock endast att de i grova drag motsvarar varandra. Sedan man funnit jämförelselägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med prövningslägenheten undersöks var hyresnivån ligger för jämförelselägenheterna. Den hyra som hyresvärden begär för prövningslägenheten skall godtas, om den ligger under eller överensstämmer med den nivå man kommit fram till genom jämförelseprövningen. Även om den begärda hyran något överstiger nivån skall den godtas. Den får dock inte vara påtagligt högre än den konstaterade nivån. Genom att fordrad hyra således kan sättas högre än hyresnivån för jämförliga lägenheter får man utrymme för en allmän uppjustering av hyresnivån när detta motiveras av situationen på hyresmarknaden.

I 48 § andra stycket föreskrivs att man vid jämförelseprövningen främst skall beakta hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Hyrorna i dessa företag får därför en prisledande funktion. Hyresnivån i det privatägda beståndet får avgörande inflytande vid jämförelseprövningen först om det i jämförelsematerialet inte ingår några

[1] Beskrivningen av bruksvärdeprövningen bygger i huvudsak på prop. 1967:141 s. 41 ff och prop. 1974:150 s. 311 ff och 470 ff.

allmännyttiga lägenheter eller så liten andel sådana lägenheter att det inte ger underlag för en bedömning av hyresnivån i jämförliga lägenheter.

När en lägenhets bruksvärde skall bestämmas är således jämförelseprövningen avgörande. I vissa situationer kan emellertid någon sådan prövning inte göras. Det i praktiken viktigaste fallet är att några jämförelselägenheter inte alls åberopas eller att de som åberopats inte anses likvärdiga med prövningslägenheten. Man är då hänvisad till en ren skälighetsbedömning. Några närmare anvisningar om hur en sådan skälighetsbedömning skall gå till finns inte i förarbetena.[1]

2.1.2 *Hyresförhandlingslagen*

Som nämnts i föregående avsnitt fastställs storleken av hyra för bostadslägenheter inte enbart genom överenskommelse mellan enskilda hyresvärdar och enskilda hyresgäster utan även efter kollektiva förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. Den lag som reglerar formerna och förutsättningarna för sådana förhandlingar – hyresförhandlingslagen – trädde i kraft den 1 juli 1978.

Enligt hyresförhandlingslagen[2] bedrivs förhandlingar om hyresförhållanden beträffande bostadslägenheter mellan å ena sidan hyresvärden och hans organisation och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandlingarna förs på grundval av en skriftlig förhandlingsordning. Denna kommer i vanliga fall till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna. Kan parterna inte komma överens om att träffa sådant avtal kan hyresnämnden, om hyresgästorganisation eller hyresvärd begär det, besluta att förhandlingsordning skall införas. För att en hyresgästorganisation skall kunna erhålla förhandlingsordning krävs att det är fråga om en rättskapabel ideell förening som har till uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor, att den har kompetens att föra deras talan vid förhandlingar samt att den är representativ för de boende och åtnjuter deras förtroende.[3]

Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om parterna inte kommit överens om att undanta viss lägenhet. Inte heller gäller förhandlingsordning, om hyresnämnd beslutat att hyresavtal beträffande bostadslägenhet inte skall innehålla förhandlingsklausul.

De förhandlande parterna kan påkalla förhandling angående samtliga boendeförhållanden som berör hyresgästerna gemensamt. När det gäller hyran föreligger s. k. primär förhandlingsskyldighet för hyresvärden. Detta innebär att hyresvärd, som är bunden av förhandlingsordning, är skyldig att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen när han vill höja hyran.

Förhandlingsöverenskommelse om hyran m. m. blir bindande för de enskilda hyresgästerna bara under förutsättning att en s. k. förhandlingsklausul tagits in i hyreskontrakten. En sådan klausul innebär att överenskommelser som träffas vid de kollektiva förhandlingarna blir gällande mot hyresgästen. Motsätter sig hyresgäst att förhandlingsklausul tas in i hyresavtalet eller anser han att en befintlig klausul bör slopas, kan han få frågan om klausulens införande eller slopande prövad av hyresnämnden. En hyresgäst har på det sättet möjlighet till utträde ur det kollektiva förhandlingssystemet.

Om en hyresgäst inte är nöjd med vad som för hans del har bestämts genom

[1] Prop. 1967:141 s. 54

[2] Prop. 1977/78:175, CU 32, rskr 347.

[3] Se till det anförda bl. a. RBD 1980:9 (Stacken i Malmö) RBD 1980:31 (Kampementet i Stockholm).

en förhandlingsöverenskommelse, kan han utan uppsägning av hyresavtalet ansöka hos hyresnämnden om prövning av överenskommelsen i den delen. Prövningen sker enligt bruksvärderegeln.

Om en kollektiv förhandling skulle stranda, har hyresvärd och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet vända sig till hyresnämnden och begära ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Det är således endast den enskilde hyresgästen eller den enskilde hyresvärden som kan påkalla sådan prövning. Hyresnämndernas prövning kan därför endast avse de individuella hyresavtalen. Detta innebär att de parter som förhandlat inte själva kan föra en olöst fråga vidare till hyresnämnden.

Har sedan förhandlingar strandat en enskild hyresgäst eller hyresvärd hänskjutit frågan om villkoren för den fortsatta förhyrningen till hyresnämnden, skall nämnden fastställa villkoren enligt 48 § hyreslagen. Detta innebär att bruksvärdeprincipen skall tillämpas när hyrans storlek skall bestämmas.

2.1.3 *Hyresmarknadskommitténs rekommendationer*

Vid hyresförhandlingar används i regel särskilda metoder för att fastställa hyrans storlek för den enskilda lägenheten. För förhandlingar mellan allmännyttiga bostadsföretag som är anslutna till SABO och hyresgästföreningar anslutna till Hyresgästernas riksförbund har den för parterna gemensamma hyresmarknadskommittén utarbetat särskilda rekommendationer. Enligt dessa rekommendationer skall man vid förhandlingarna först försöka enas om storleken av de sammanlagda kostnaderna för alla fastigheter i det bestånd förhandlingarna avser. Med hjälp av en hyressättningsmetod skall därefter den erhållna summan – hyrespotten – fördelas på fastigheterna inom beståndet. Med hjälp av en särskild hyresfördelningsmetod kan därefter hyran för de enskilda lägenheterna i fastigheten fastställas.

I hyressättningssystemet[1] tilldelas varje bostadsområde ett bestämt tal – en hyressättningsfaktor. Det totala hyresbeloppet för bostäder fördelas på de olika bostadsområdena efter dessas resp. hyressättningsfaktor och storlek. Ett område med en hög hyressättningsfaktor får relativt sett en högre hyra än ett annat med en lägre osv. I hyressättningssystemet ingår inte hyrorna för lokaler, garage eller liknande.

Hyressättningsfaktorn bildas av två tal, en ålderskomponent och en bostadsvärdeskomponent, som adderas till varandra.

Ålderskomponenten är tänkt att spegla den normala standardutvecklingen inom företaget från år till år. Den fastställs för varje bostadsområde med hjälp av en särskild tabell. Tidpunkten för färdigställandet är avgörande. Som exempel kan nämnas att bostäder färdigställda åren 1950, 1965 och 1973 har getts talen 85, 100 resp. 108. Ålderskomponenten ökar således med en enhet per år. Om färdigställandet i ett bostadsområde varit fördelat över flera år tas hänsyn till detta. Bostadsområden som varit föremål för genomgripande standardförändringar placeras in i tabellen på lämpligt ställe med hänsyn till förändringens omfattning. Särskilda överväganden görs för bostäder som färdigställts före år 1950 för att ställa dessa i rätt relation till de årgångar som redovisats i tabellen.

Bostadsvärdeskomponenten används för att uttrycka sådana kvalitetsskillnader mellan olika bostadsområden inom ett företags bestånd, som inte fångas in av ålderskomponenten. Bostadsvärdeskomponenten kan anta både positivt och negativt

[1] Beskrivningen av hyressättningen är hämtad från Hyresgästernas riksförbunds och SABO:s skrift "Hyressättning, Handledning" (1974).

värde. Dess storlek bestäms genom att vissa angivna förhållanden beaktas. Dessa är

1)	Särskilda avvikelser i lägenheterna (såsom utrustning, material, underhållsläge, planlösning)	± 8
2)	Särskild avvikelse i gemensamma anläggningar (såsom tvättstuga, gemensamma lokaler, parkering)	± 6
3)	Särskild avvikelse i fråga om bostadsföretagets åtagande eller service (såsom serviceåtaganden, fritidsverksamhet)	± 6
4)	Läge (i förhållande till kommun och kommundelscentrum, arbetsplatsområde (n), transportmöjligheter med kommunalt och/eller enskilt kommunikationsmedel)	± 16
5)	Miljö (såsom trafiksäkerhet inom området, buller och luftförhållanden, närhet till rekreationsområden, friytestandard, lekytor och lekutrustning)	± 16
6)	Social och kulturell service (närhet till, omfattning av och differentiering av t. ex. skola, barnstuga, fritidsgård)	± 8
7)	Kommersiell service (närhet till, omfattning av och differentiering av t. ex. dagligvarubutik, kiosk, postkontor)	± 6
8)	Övriga faktorer som på orten bedöms vara väsentliga (denna punkt ger utrymme för faktorer som bedöms ha sådant positivt eller negativt värde att dessa särskilt bör beaktas vid hyressättningen)	± 8

Genom att lägga samman de poäng som erhålls för varje faktor får man fram en total bostadsvärdeskomponent. Hyressättningsfaktorn framräknas därefter genom att värdet för bostadsvärdeskomponenten läggs till värdet för ålderskomponenten.

Angående de allmänna principerna som ligger till grund för fördelningen av hyror på lägenheter av olika storlek uttalas i hyresmarknadskommitténs rekommendation[1]:

> Hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen har sin grund i företagens självkostnader för kapital, underhåll och drift av bostäderna. Sedan länge har man försökt att så rättvist som möjligt fördela kostnaderna på olika lägenheter. Hyrorna har satts med hänsyn till lägenheternas storlek, typ och utrustning. Eftersom drifts-, underhålls- och byggnadskostnader per lägenhet inte följer några bestämda matematiska samband måste hyresfördelningen bygga på subjektiva antaganden. En fullständigt rättvis och allmängiltig hyresfördelningsmetod finns inte och kan inte åstadkommas. Avsikten med hyresfördelningsmetoden är att söka uppnå överensstämmelse mellan hyra och faktiska kostnader för varje lägenhetstyp, så att hyran så riktigt som möjligt anpassas till lägenhetens storlek, typ och utrustning.

Själva hyresfördelningen sker enligt rekommendationen efter följande princip: Det totala hyresbeloppet för ett bostadsområde fördelas på de olika lägenheterna efter dessas relativa hyra. Hyran för en lägenhet om två rum och kök på 55 m^2 har satts till 100 och hyran för andra lägenheter har satts i relation till detta tal. På så sätt har det inbördes förhållandet mellan hyror för olika lägenheter erhållits. – Den relativa hyran för lägenheter av olika storlekar har förts in i två tabeller – en för lägenheter färdigställda till och med år 1977 och en för lägenheter färdigställda därefter. Tabellerna förutsätter en viss standard på lägenheterna. Sålunda antas t. ex. att samtliga lägenheter är försedda med badrum och att lägenheter om tre rum och större dessutom har separat toalettrum. – Det finns emellertid ofta behov av att reducera respektive öka hyrorna för vissa lägenheter på grund av vissa

[1] Beskrivningen av hyresfördelningen är hämtad från Hyresgästernas riksförbunds och SABO:s skrift "Hyresfördelning, Handledning", (1980).

kvalitetsskillnader. Då det inom ett och samma bostadsområde finns kvalitetsskillnader som väsentligt påverkar bostadsvärdet, korrigeras enligt rekommendationen lägenheternas relativa hyrestal med hänsyn härtill, genom tilläggs- och avdragsposter. Korrigering bör däremot inte göras för egenskaper som är lika för alla lägenheter i ett och samma bostadsområde. Dessa egenskaper skall i stället beaktas i den totala hyressumman för just detta område, t. ex. med hjälp av bostadsvärdekomponenten i hyressättningssystemet.

Korrigering av hyror för kvalitetsskillnader, som väsentligt påverkar bostadsvärdet i enskilda lägenhetstyper eller lägenheter inom ett område görs enligt hyresfördelningsmetoden bl. a. för följande faktorer med högst det antal enheter som anges.

Marklägenheter:		± 4
Möjlighet till uteplats	+	
Besvärande insyn etc.	−	
Avvikande utrustning		± 5
Badrum (dusch) saknas	−	
Extra toalett saknas i 3 rk och större	−	
Balkong saknas	−	
Grovkök finns	+	
Torkskåp finns etc.	+	
Störningsmoment, lägeskvaliteter		± 3
Värdefull utsikt	+	
Störande ljud från väg eller lokal	−	
Enkelsidigt läge etc.	−	
Övriga faktorer		± 3

De rekommenderade intervallerna täcker normalt behovet av differentiering. Där synnerliga skäl föreligger och skillnaderna mellan lägenheterna inom ett bostadsområde i fråga om utrustning är avsevärda, kan de rekommenderade intervallerna främst gällande avvikande utrustning behöva utökas.

Sedan man bestämt korrigeringsfaktorn för envar av delposterna läggs faktorerna samman. Den summa som erhålls bör dock inte vara större än ± 9. Därefter adderas summan av korrigeringsfaktorerna med beaktande av nyss nämnda begränsning till den relativa hyra man fått fram genom att gå in i den tillämpliga tabellen. Man erhåller så ett relativtal för varje lägenhet av viss typ inom ett område.

Relativtalen adderas områdesvis och man erhåller bostadsområdets relativa hyrestal. Detta multipliceras med hyressättningsfaktorn för varje område och man erhåller det totala relativtalet för varje område. I nästa steg summeras dessa relativtal och man erhåller det totala relativtalet för bostadsföretaget. Den totala hyrespotten skall nu divideras med detta relativtal, varvid ett planeringstal, kronor per relativ enhet, erhålls. För att räkna ut hyran för varje lägenhet multipliceras planeringstalet med relativtalet för den enskilda lägenheten, och därmed är hyressättningen genomförd.

2.1.4 *Bostadsfinansieringssystemet*[1]

Bostäder skall enligt de grunder som statsmakterna senast genom de bostadspolitiska besluten vid 1974 års riksdag lagt fast för bostadsförsörjningen betinga en från socialpolitiska utgångspunkter rimlig kostnad och vara av god standard. Vidare skall kostnadsparitet råda mellan likvärdiga lägenheter oavsett upplåtelseform och typ av fastighet. En lägenhet i en hyresfastighet skall således kosta den boende lika mycket som en jämförbar lägenhet i ett småhus kostar husägaren.

Varken bruksvärdesystemet eller de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättningsprinciper garanterar emellertid sådan kostnadsparitet. Inte heller medför bruksvärdesystemet att det huvudsakliga bostadspolitiska målet – att tillhandahålla goda bostäder till ett rimligt pris – under alla förhållanden kan uppnås. Om byggnadskostnaderna ökar genom inflation medför detta på grund av bruksvärdesystemets anknytning till de allmännyttiga företagens självkostnadsanknutna hyressättning att hyrorna stiger även i privatägda hyresfastigheter. Detta gäller inte bara nyproducerade utan också äldre hus.

Samhället måste därför sträva efter att på olika sätt hålla nere boendekostnaderna. Detta har bl. a. skett genom att samhällets finansiella medverkan sedan lång tid tillbaka har spelat en växande roll i bostadsförsörjningen. Eftersom en av målsättningarna för bostadspolitiken är att uppnå kostnadsparitet mellan olika upplåtelseformer får denna medverkan emellertid inte vara utformad så att en boendeform gynnas på en annans bekostnad.

Statens ökade insatser har skett dels direkt genom långivning och subventioner, dels genom att bostadsbyggandets kapitalförsörjning garanterats genom olika åtgärder. Detta har skett på varierande sätt. Vidare är när det gäller kostnadsparitet mellan olika upplåtelseformer skattesystemet av stor betydelse. Detta går vi emellertid inte in på nu.

Fram till 1960-talets slut förekom ett betydande inslag av generella subventioner, främst kapitalsubventioner i form av tilläggslån och räntefria delar av lån samt räntebidrag.

Genom riksdagsbeslut år 1967 ändrades emellertid systemet. Huvudsyftena med reformen var att nå ökad paritet i fråga om de årliga kapitalkostnaderna för bostäder som tillkommit vid skilda tidpunkter, att göra bostadskostnaderna oberoende av kortsiktiga räntefluktuationer och att avveckla de generella räntesubventionerna så att de därav följande kostnadsökningarna inte skulle få omedelbart genomslag i boendekostnaderna. Medlet för att nå dessa syften var det s. k. paritetslånesystemet. Det innebar i huvudsak följande. Räntebidragen avskaffades och räntan på bostadslånen höjdes i nivå med kostnaderna för statens egen upplåning. Långivningen blev alltså i princip fri från subventioner. Villkoren för betalning av ränta och amortering utformades så att låntagarens årliga betalningar i början av lånetiden sattes lägre än vad som motsvarade de nominella betalningskraven. Skillnaden fick låntagaren låna av staten och hans låneskuld ökade alltså. De årliga betalningarna skulle successivt ökas, i huvudsak i takt med kostnadsökningarna inom nyproduktionen. Skuldökningen skulle härigenom så småningom minskas och övergå till betalning av full ränta och återbetalning av låneskulden.

[1] Beskrivningen är i huvudsak hämtad från prop. 1974:150 s. 329 ff samt kapitalmarknadsutredningens betänkande "Kapitalmarknaden i svensk ekonomi", SOU 1978:111 s. 288 ff och prop. 1978/79:165 s. 81 ff.

En hög räntenivå och hög inflationstakt kombinerad med relativt låg ekonomisk tillväxt rubbade emellertid paritetslånesystemets förutsättningar. Det ansågs inte rimligt att höja paritetstalet i en takt som skulle möjliggöra återbetalning av statslånen inom överskådlig tid.

Genom beslut av riksdagen år 1974[1] infördes därför ett nytt finansieringssystem för bostäder. Systemet innebär att man återinförde ett räntegarantisystem av den typ som fanns före år 1968. Genom räntegarantisystemet övergav man den princip om subventionsfrihet som paritetslånesystemet inneburit. Genom det nya räntegarantisystemet och skattereglerna ville man även på sikt öka kostnadsneutraliteten mellan olika besittningsformer. Genom att den garanterade räntan sattes olika högt för olika bostadskategorier skulle kostnadseffekten av skilda beskattningsregler i normalfallet utjämnas. Den garanterade räntan för nybyggda hus är något förenklat uttryckt f. n. 3,0 % för hyres- och bostadsrättshus och 5,5 % för småhus[2]. Den garanterade räntans utveckling för hyres- och bostadsrättshus framgår av tabell 1.

Tabell 1 Garanterade räntans utveckling 1975–1980 för hyres- och bostadsrättshus (Uppgifterna för åren 1975–1979 hämtade ur Ralph Johansson och Björn Karlberg, Bostadspolitiken s. 100. Ang. år 1980 se SFS 1980:1065)

Hus färdigställda	Garanterad ränta, resp. år, %					
	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1970	4,80	4,95	5,10	5,25	5,40	5,65
1971	4,80	4,95	5,10	5,25	5,40	5,65
1972	4,50	4,65	4,80	4,95	5,10	5,35
1973	4,30	4,45	4,60	4,75	4,90	5,15
1974	4,20	4,35	4,50	4,65	4,80	5,05
1975	3,90	4,05	4,20	4,35	4,50	4,75
1976	–	3,90	4,05	4,20	4,35	4,60
1977	–	–	3,90	4,05	4,20	4,45
1978[a]	–	–	–	3,60	3,75	4,00
1979[b]	–	–	–	–	3,40	3,65
1980[c]	–	–	–	–	–	3,40

[a] Om huset påbörjades år 1977.
[b] Om huset påbörjades år 1978.
[c] Om huset påbörjades efter den 31 oktober 1980 är den garanterade räntan 3,0 %.

Räntesubvention utgår inte bara för statliga lån utan även för lån hos andra kreditinstitut, s. k. bottenlån. Subventionen är störst under de första åren efter det huset blivit färdigt och trappas sedan ned så att låntagaren slutligen får betala full marknadsränta. Härigenom uppnås viss kostnadsparitet för olika årgångar av hus. För hyres- och bostadsrättshus träder räntesubventionen i kraft när huset är färdigbyggt, för småhus med äganderätt när statslånet betalats ut. För viss tid innan systemet med garanterad ränta börjar tillämpas kan räntebidrag också utgå.

Huvuddelen av bostadsbyggandet finansieras i dag med hjälp av statligt stöd. I nyproduktionen har andelen statligt belånade lägenheter ökat något under senare år. År 1978 utgjorde de drygt 90 % av nyproduktionen. För

[1] Prop. 1974:150, CU 36, rskr 372.

[2] Prop. 1980/81:63, CU 7 och 12, rskr 95 och 109, SFS 1980:1065.

lägenheter i flerbostadshus var andelen 99 % och för lägenheter i småhus 87 %. Finansieringen sker genom att medel ställs till förfogande över statsbudgeten.

Bestämmelserna för erhållande av statliga bostadslån återfinns i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946). Den har under senare år ändrats så att lån kommit att utgå för allt fler olika ändamål.

Bostadslån kan utgå både till ny- och ombyggnad av såväl bostäder som vissa bostadskompletterande lokaler. Det utgår emellertid endast under vissa förutsättningar. Exempelvis måste huset och lägenheterna uppfylla vissa krav på standard. Kostnaderna för tomt och hus får inte heller vara för höga. En annan förutsättning är att med vissa undantag lån endast får beviljas, om marken upplåtits av kommun med tomträtt eller genom försäljning. Detta s. k. markvillkor avses träda i full tillämpning från den 1 juli 1984. Vidare är till långivningen knutna regler om infordrande av anbud för byggandet. Sedan år 1979 krävs med vissa undantag anbudskonkurrens för bostadsbyggande.

De statliga bostadslånen för nybyggnad utgår först sedan huset byggts färdigt. Under byggnadstiden sker finansieringen genom s. k. byggnadskreditiv, som huvudsakligen tillhandahålls av bankerna. När huset är färdigt lyfts byggnadskreditiven av.

För att bestämma bostadslånets storlek beräknas schablonmässigt ett låneunderlag och för att fastställa lånets inplacering ur säkerhetssynpunkt ett pantvärde. Låneunderlaget vid nybyggnad bestäms enligt förordningen (1978:384) om beräkning av låneunderlag och pantvärde. Det utgör summan av beräknade kostnader för mark och dess iordningställande för bebyggelse samt för byggande. Vid nybyggnad baseras beräkningen av kostnaderna för byggnadsarbetena på ett anbudsförfarande. För att bostadslån skall beviljas skall i princip det förmånligaste anbudet väljas. Beloppen för låneunderlag och pantvärde anpassas till det lokala kostnadsläget genom en ortskoefficient och till den allmänna byggnadskostnadsutvecklingen genom en tidskoefficient. För att få en spärr mot för höga kostnader jämförs de anbudsbaserade kostnaderna jämte tillägg för de skäliga kostnader som inte ingår i anbudet med det framräknade pantvärdet. Tidigare utgick inte bostadslån för den del av den godkända produktionskostnaden som översteg pantvärdet, den s. k. överkostnaden.

Genom ett riksdagsbeslut våren 1980 (prop. 1979/80:100 bil. 16 s. 51, 55 och 70–71, CU 22 s. 39 och 58, rskr 314 samt SFS 1980:329 och 330) har emellertid produktionskostnadsbelåning införts. Detta har skett genom att de överkostnader som kan godtas får räknas in i låneunderlaget. Nyordningen, som tillkom bl. a. för att stimulera nybyggnadsverksamheten, gäller i låneärenden vari anbud antagits efter den 31 december 1979. Liksom tidigare bör efter produktionskostnadsbelåningens införande bostadslån inte utgå om den beräknade kostnaden för byggnadsföretaget väsentligt överstiger pantvärdet.

Statligt bostadslån beviljas endast för viss del av låneunderlaget. Den del som ligger under 70 % av låneunderlaget förutsätts bli täckt genom underliggande kredit, bottenlån. Dessa är annuitetslån med lång löptid och bunden ränta. De utgår liksom de statliga lånen först sedan huset är färdigt. Bottenlångivningen till bostadssektorn domineras av två typer av kreditin-

stitut; stadshypoteksinstituten som är av föreningskaraktär samt kreditaktiebolagen BOFAB (Bostadsfinansiering AB) och SPINTAB (Sparbankernas Intecknings AB). Institutens verksamhet står under tillsyn av bankinspektionen. Bottenlånegivningen finansieras genom att instituten emitterar bostadsobligationer. Dessa köps i huvudsak av AP-fonden, försäkringsbolagen och bankerna. Genom kreditpolitisk lagstiftning kan samhället styra institutens möjligheter att bevilja bottenlån.

Statligt bostadslån utgår för den del av låneunderlaget som ligger över 70 % av låneunderlaget, dvs. ovanför bottenlånen. Bostadslånens storlek är olika för skilda kategorier av låntagare. För kommuner och allmännyttiga företag kan således beviljas lån med 30 % av den del av låneunderlaget som ligger över bottenlånen. Detta innebär att de totalt kan erhålla bottenlån och bostadslån för upp till 100 % av låneunderlaget. För bostadsrättsföreningar under kommunal kontroll, som arbetar utan enskilt vinstsyfte (anslutna exempelvis till HSB och Svenska riksbyggen), är bostadslåneandelen 29 %, för småhus som skall bebos av låntagaren är bostadslåneandelen 25 % och för övriga låntagare är den i regel 22 %. Säkerheten för lånen placeras inom 100, 99, 95 resp. 92 % av pantvärdet. Låntagare som erhåller lån motsvarande mindre än 30 % av låneunderlaget måste tillskjuta egna medel eller låna pengar från annat håll, i regel hos bank eller försäkringsbolag. Innan produktionskostnadsbelåningen infördes finansierades överkostnaderna på samma sätt.

I vissa fall kan bostadslånet fördjupas så att det blir större än vad som nyss angetts. Bostadslånet kan då även komma att täcka en del av behovet av bottenlån.

2.2 Framförda önskemål och synpunkter

2.2.1 *Utgångspunkter*

Som vi redan antytt i avsnitt 2.1.2 saknar hyresförhandlingslagen regler som, om kollektiva hyresförhandlingar skulle stranda, ger de förhandlande parterna möjlighet att föra sin tvist till hyresnämnd. Strandar förhandlingarna är det endast den enskilde hyresgästen eller den enskilde hyresvärden som kan påkalla prövning av hyresvillkor – t. ex. hyrans storlek – hos hyresnämnd. Hyresnämndernas prövning kan alltså, liksom fallet var även före hyresförhandlingslagens tillkomst, endast avse de individuella hyresavtalen. De parter som förhandlat kan således inte själva föra en olöst fråga vidare till nämnden. I det betänkande som låg till grund för hyresförhandlingslagen (Hyresrätt 1, SOU 1976:60) föreslogs inte heller några särskilda regler gälla när förhandlingar strandat.

Vid remissbehandlingen av betänkandet i denna del framhöll såväl SABO som Kommunförbundet att ett särskilt prövningssystem behövdes för den händelse att hyresförhandlingarna beträffande ett allmännyttigt bostadsföretags lägenhetsbestånd skulle stranda. Kritiken ledde emellertid inte till att förslaget ändrades på denna punkt under departementsbehandlingen.

I motion 1977/78:1943 (s), yrkande 4, tog motionärerna upp det av SABO och Svenska kommunförbundet uppmärksammade spörsmålet. Det var

enligt motionärernas mening otillfredsställande att frågan lämnats olöst. Den borde därför bli föremål för en allsidig belysning i syfte att finna en lösning som tillgodoser de skilda intressen som kan föreligga.

Beträffande prövning av hyrans skälighet vid förlängning av hyresavtal gäller som vi tidigare sett sedan slutet av 1960-talet den s. k. bruksvärdeprincipen. Denna återfinns i 48 § hyreslagen. I motionen påpekade motionärerna att bruksvärdeprincipen under de år som gått utsatts för en i vissa fall motstridig kritik. De ansåg dessutom att utvecklingen på hyresmarknaden har förändrat innebörden av bruksvärdeprincipen. Det borde därför vara lämpligt att nu utvärdera erfarenheterna av systemet.

I sitt betänkande (CU 1977/78:32) med anledning av propositionen 1977/78:175 med förslag till hyresförhandlingslag m. m. jämte motioner tillstyrkte civilutskottet motionen i nu angivna delar.

Riksdagen biföll utskottets hemställan (rskr 1977/78:347).

Genom beslut vid regeringssammanträde den 1 juni 1978 överlämnade regeringen till oss att ta nu nämnda frågor under övervägande vid fullgörande av vårt uppdrag.

2.2.2 *Utvärdering av bruksvärdesystemet*

Bakgrunden till yrkandet i motion 1977/78:1943 om en utvärdering av bruksvärdesystemet presenterades i motionen på följande sätt:

> Vissa problem har efter hand blivit märkbara när det gäller bruksvärdereglerna. När bruksvärdesystemet infördes i slutet av 1960-talet byggdes systemet upp på grundval av den principen att de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror skulle vara riktgivande för hyresmarknaden i övrigt. På så sätt skulle hyresgästerna på den privata sektorn få ett skydd mot oskäliga hyreshöjningar även om det uppstod ett efterfrågeöverskott på bostäder. Den s. k. bruksvärdeprincipen utsätts dock numera för en i vissa fall motstridig kritik. Å ena sidan hävdas det ibland att principen leder till att hyresnivåerna drivs upp i det privata bostadsbeståndet som en följd av att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror till viss del baseras på andra kostnader än de som förekommer hos de privata hyresvärdarna. Detta skulle hänga samman med att de allmännyttiga företagen får bära ett mera vittgående socialt ansvar. Å andra sidan hävdas det samtidigt att de allmännyttiga företagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. Detta skulle i så fall verka i motsatt riktning när det gäller hyresnivåerna i det privata bostadsbeståndet. Den hyresutjämning mellan olika årgångar av bostadshus som förekommer inom de allmännyttiga bostadsföretagen leder vidare till hyresnivåer, som av hyresgästernas företrädare anses ligga alltför högt när det gäller det äldre bostadsbeståndet och som av fastighetsägarnas företrädare anses ligga alltför lågt när det gäller de senaste årens nyproduktion och därför enligt deras mening inte utgör ett korrekt underlag för en jämförelseprövning. Det nu anförda visar att utvecklingen på hyresmarknaden har förändrat innebörden av bruksvärdeprincipen. Det bör därför vara lämpligt att nu utvärdera erfarenheterna av systemet.

I sitt betänkande med anledning av bl. a. motionen (CU 1977/78:32 s. 19) anslöt sig civilutskottet till vad motionärerna anfört om att utvecklingen på hyresmarknaden syntes ha lett till en förändring av bruksvärdeprincipen. Utskottet anförde vidare att bruksvärdesystemet sedan det infördes 1969 inte varit förmål för någon samlad översyn. Vilka effekter som kan konstateras när det gäller sådana förhållanden som omnämns i motionen borde särskilt

uppmärksammas vid en sådan översyn. Utskottet framhöll slutligen att det vid utvärderingen självfallet borde övervägas i vilka avseenden bruksvärdereglerna kan behöva justeras.

När regeringen till oss överlämnade frågan om en utvärdering av bruksvärdesystemet överlämnades förutom riksdagens skrivelse och utskottsbetänkandet skrivelser angående bruksvärdesystemet från SABO och Sveriges fastighetsägareförbund. Skrivelserna är dagtecknade den 20 januari 1978 resp. den 9 mars 1978.

Fastighetsägareförbundet har därefter direkt till oss överlämnat ytterligare en skrivelse – dagtecknad den 19 november 1979.

Hyresgästenas riksförbund har i en promemoria dagtecknad den 8 september 1980 sammanfattat sina synpunkter på bl. a. bruksvärdesystemet.

I SABO:s skrivelse anförs sammanfattningsvis följande: Genom införandet av bruksvärdesystemet kom de allmännyttiga bostadsföretagens hyror att bli riktgivande för hyresmarknaden i övrigt. Hyresgäströrelsen har därför inte bedömt de allmännyttiga företagens yrkanden om hyreshöjningar enbart utifrån företagens egna förutsättningar. Den prisledande roll riksdagen tilldelat företagen har fört in ett nytt och ovidkommande moment i förhandlingarna. Hyresgäströrelsens naturliga strävan att hålla hyrorna nere i det övriga beståndet av hyreslägenheter har medfört stora svårigheter för SABO-företagen att få kostnadstäckning. De balanserade underskotten hos SABO-företagen har sålunda ökat från sammanlagt ca 16 miljoner kronor 1971 till ca 195 miljoner kronor 1976.

I skrivelsen framhåller SABO vidare att medlemsföretagen har kostnader som andra hyresvärdar inte har. SABO pekar därvid särskilt på följande förhållanden:

För det första är antalet boende per lägenhet eller per bostadsytenhet i jämförbara lägenheter påtagligt högre hos SABO-företagen än hos enskilda fastighetsägare. Detta framgår av statistiska centralbyråns bostads- och hyresundersökningar. En högre boendetäthet medför såväl högre efterfrågan av olika tjänster som högre förslitning. Detta har till följd att kostnaderna blir högre än för motsvarande fastigheter med lägre boendetäthet. Ägare av fastighet med lägre boendetäthet kan dock bl. a. vid en tillämpning av bruksvärdereglerna få möjlighet att erhålla hyror som anknyter till de allmännyttiga företagens hyressättning utan att ha motsvarande kostnader.

För det andra är det enligt SABO känt att socialt handikappade och utslagna personer inte har stora möjligheter att få bostad annat än hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Det sociala ansvar företagen tar genom att alltid bereda bostad åt i olika avseenden svaga hushåll medför en rad problem, bl. a. hyresförluster samt ökade kostnader för drift och underhåll. Andra fastighetsägare har inte dessa kostnader i motsvarande grad.

För det tredje är SABO den hyresvärd som i störst utsträckning går tillhanda med bostäder åt den rörliga arbetskraften. Detta beror på att de allmännyttiga företagen dominerar nyproduktionen av flerfamiljshus. En konsekvens av att SABO-företagen tar hand om den rörliga arbetskraften är att flyttningsfrekvensen bland företagens hyresgäster under senare år varit hög. En hög flyttningsfrekvens medför kostnader i form av hyresbortfall,

lägre utnyttjandegrad av bostäderna och högre underhållskostnader. Sådana kostnader finns inte i motsvarande omfattning hos andra fastighetsägare.

Beträffande hyressättningen i nyproducerade hus anför SABO i skrivelsen följande: Byggnadskostnadernas ökning gör att hyran i nya bostäder – trots den garanterade räntan – blir hög i förhållande till hyran i det befintliga fastighetsbeståndet. Motståndet mot att en del av den erforderliga hyran för nya bostäder får "utjämnas" mot hyran i det äldre beståndet har ökat. De företag som producerar nya bostäder kan därför hamna i den situationen att de måste begära en hyra som är mycket hög i förhållande till hyrorna i företagets bestånd. I ett sådant läge torde hyresgästerna i de nya lägenheterna ha stora möjligheter att erhålla nedsättning av hyrorna om de begär prövning av skäligheten hos hyresnämnd. Detta medför ett påtagligt moment av osäkerhet i företagens handlande.

Fastighetsägareförbundet kommenterar i sin skrivelse av den 9 maj 1978 de av SABO lämnade synpunkterna. Förbundet anför därvid bl. a. följande: Eftersom SABO-företagen mycket sällan låtit hyresnämnd pröva hyreskraven jämlikt bruksvärderegeln kan inte bruksvärdereglernas utformning förklara de inom SABO-företagen uppkomna underskotten. Uttalandet att det balanserande underskottet 1976 var ca 195 miljoner kronor måste dock tolkas så att SABO:s hyror legat närmare 200 miljoner kronor för lågt. Detta har påverkat de bruksvärdehyror som fastställts inom det enskilda fastighetsbeståndet.

Fastighetsägareförbundet kommenterar vidare SABO:s uppgifter att dess kostnader i vissa avseenden är högre än de privata hyresvärdarnas enligt följande: Boendetätheten påverkas inte av vem som äger fastigheterna utan av bostadsområdets ålder. Lediga lägenheter finns oftast i nyproducerade fastigheter. Det är därför naturligt att nybildade familjer, som ofta växer, hyr i nyproducerade fastigheter. SABO har det senaste decenniet dominerat nyproduktionen. Det är därför naturligt att boendetätheten är högre hos de allmännyttiga hyresvärdarna än hos de privata. Den höga flyttningsfrekvensen hos SABO-företagen beror på förhållandevis höga hyror i områden där hyresgästerna inte gärna vill bo. De problem som är förknippade med SABO:s sociala ansvar bör lösas genom att bidrag och hyresbetalning av myndighet erläggs direkt till hyresvärden.

Beträffande hyressättningen i nyproducerade hus instämmer fastighetsägareförbundet i SABO:s påstående att motståndet mot utjämning inom beståndet medför risk för nedsättning av de höga hyrorna i nyproduktionen. Vid förhandlingarna på den allmännyttiga sidan har parterna där de funnit det lämpligt använt sig av ett utjämningssystem, som medfört ett konstlat bruksvärde. Hyresmarknaden har därigenom blivit snedvriden.

Genom 1973 och 1974 års lagändringar har hyresnivån bundits fast vid de hyror som utgår i de allmännyttiga företagen. Bruksvärderegeln, som ursprungligen var tänkt som en ren marknadsregel, har därigenom enligt fastighetsägareförbundet tappat sitt egentliga innehåll. Eftersom vidare SABO:s hyror inte återspeglar kostnadssynpunkter m. m. bör de inte längre ha en så dominerande roll i jämförelserna som de hittills haft. I jämförelsen måste också ingå någon form av tillåten marknadshyra. Detta är kanske möjligt att genomföra med stöd av hyresförhandlingslagens bestämmelser om primär förhandlingsskyldighet vid höjning av hyra. Genom att inte skilja

på olika ägarformer skulle man uppnå inte endast konkurrens mellan dessa utan även en lösning av SABO:s bruksvärdeproblem.

I sin skrivelse av den 19 november 1979 konstaterar fastighetsägareförbundet bl. a. att avsikten med den lagändring 1974 varigenom bestämdes att jämförelsen i första hand skulle ske med lägenheter i fastigheter ägda och förvaltade av allmännyttiga företag var att man genom en kraftigare bindning till de allmännyttiga företagen skulle ge deras förhållanden en allt större betydelse för den enskilda sektorn. I och med att hyrorna under senare år ökat i en takt som för många upplevs som besvärande, har det enligt fastighetsägareförbundet blivit allt vanligare att de allmännyttiga företagen tillförs framför allt kommunala subventioner av olika slag för att hålla nere hyrorna, t. ex. avskrivning av kommunala lån eller underlåtenhet att ta ut ränta på sådant lån, bidrag till s. k. sociala merkostnader, kommunalt tomtkostnadsbidrag, bidrag till vissa nyproducerade lägenheter. – Subventionerna uppgår i många fall till avsevärda belopp. Några motsvarande subventioner har såvitt förbundet har sig bekant aldrig beviljats en enskild fastighetsägare.

Enligt fastighetsägareförbundet kan genom subventionerna många allmännyttiga företag hålla lägre hyra än annars skulle ha varit fallet. Som exempel härpå nämns Örebro kommun, som i vissa specificerade objekt subventionerar nyproduktionshyran genom bidrag till den kommunala stiftelsen. Hyressänkningen uppgår för flera olika objekt till 37, 36, 46 resp. 7 kr/kvm och år. Hyressänkningen är enligt beslutet avsedd att trappas ner under ett antal år.

Det är enligt fastighetsägareförbundet uppenbart att förekomsten av ensidiga subventioner medför en snedvridning av hela bruksvärdeprincipen. Detta kan inte accepteras. Förbundet hemställer därför, att hyresrättsutredningen i sitt arbete måtte beakta vad som anförts i skrivelsen och föreslå en sådan ändring av bruksvärderegeln att erhållna statliga eller kommunala subventioner, som getts till allmännyttiga företag, skall beaktas vid jämförelseprövningen.

I sin promemoria anför Hyresgästernas riksförbund inledningsvis att i dag mer än hälften av det privata hyreshusbeståndet torde omfattas av förhandlingsordningar. Hyresförhandlingarnas betydelse för bruksvärdesystemet beskrivs av hyresgäströrelsen på följande sätt:

Huvudprincipen för förhandlingarna i de allmännyttiga bostadsföretagen är kostnadstäckning. Företagens kostnader är emellertid i betydande utsträckning funktioner av utgifter som hyresgästparten endast i begränsad omfattning kan påverka. Dit hör bl. a. byggnadskostnader, kapitalkostnader, kommunala taxor och löner. En del av dessa kostnader är bestämda genom beslut av riksdag och kommunala organ. Genom den betydelse hyresförhandlingarna för de allmännyttiga bostäderna kommit att få för övriga sektorer av hyresmarknaden genom ändringar i hyreslag och praxis har kraven på att förhandlingsarbetet skall resultera i kostnadstäckning kommit att få en delvis annan dimension. Förhandlingsarbetet måste leda till en sådan kostnadspress att företagen i sitt upphandlingsarbete och i sin förvaltning arbetar effektivt. Å andra sidan får sådana restriktioner inte leda till en påtaglig sänkning av service och reparationsbehov. Svårigheterna att förena kraven på effektivitet och kostnadstäckning med krav på service har

varit betydande under 1970-talet delvis som en följd av omständigheter över vilka parterna inte rått. Hit hör den ända fram till år 1974 olösta frågan hur förluster till följd av outhyrda lägenheter skulle täckas. Den otillräckliga statliga belåningen i nyproduktionen som blivit följden av att starkt stigande produktionskostnader inte fullt ut kunnat täckas in av lån till bostadslåneränta har också komplicerat problemen. Under de allra senaste åren har svårighetsgraden i förhandlingarna stigit genom att de redovisade hyreshöjningsbehoven överstigit de nominella löneökningarna för flertalet hyresgäster. Hyreslagsrevisionen år 1968 förutsatte en i princip fri hyresmarknad men med den begränsningen att hyresgästens besittningsskydd skulle vara tryggat även på en marknad i obalans. Den s. k. bruksvärderegeln i 48 § HL utgick därför ifrån att hyresgästernas preferenser beträffande bostadens och bostadsområdets egenskaper skulle konstituera bostadens "värde" på en marknad i balans. Dessa egenskaper finns exemplifierade i förarbetena: lägenhetens storlek, läge, utrustning, standard osv.

Mellan Hyresgästernas riksförbund och SABO har efter lagrevisionen träffats överenskommelser om hur de s. k. hyrespotterna, dvs. företagens totala intäkter av hyror, skall fördelas på olika bostäder. Dessa regler bygger dels på beräkningar av hur byggnadskostnaderna fördelas på lägenheter av olika storlek och dels på värderingar liknande dem som bestämmer de s. k. bruksvärdekriterierna.

Tillämpningen av både hyressättningssystemet och bruksvärderegeln i HL har enligt hyresgäströrelsen kommit att försenas och försvåras av olika störningar på bostadsmarknaden som legat utanför partsorganisationernas domvärjo. Hyresregleringens avveckling kom sålunda att sträckas ut tio år efter lagrevisionen och upphörde först den 1 januari 1979. Den inflationistiska utvecklingen under 1970-talet med starkt stigande generella hyreskrav har försvårat anpassningen av de enskilda lägenheterna till det "ideala" hyressättningssystem som både hyresförhandlingarna och bruksvärderegelns tillämpning förutsatt. Genom ändring i lag och praxis förutsätts hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföretagen bli normerande för hela hyresmarknaden. I diskussionen hävdas att det skulle föreligga teoretiska skillnader mellan hyressättningssystemet och bruksvärderegeln. Denna ståndpunkt har emellertid inte kunnat beläggas. Båda systemen utgår från samma norm: konsumentens preferenser. I praktiken kan emellertid skillnader konstateras. De lokala parterna har i vissa fall kommit till andra resultat än de myndigheter, exempelvis bostadsdomstolen, som haft att handlägga tvister. Förklaringen härtill torde väsentligen ligga i att en central myndighet aldrig kan förfoga över samma kännedom om de lokala förhållandena som förhandlingsparterna på orten. Övergång till ett förhandlingssystem även inom den privata sektorn, där förhandlingar inte sker för att ge kostnadstäckning utan för att anpassa hyrorna till strukturen i det allmännyttiga bostadsbeståndet, gör det s. k. påtaglighetsrekvisitet överflödigt. Vid dess tillkomst kunde det inte förutsättas vare sig att kostnadsnivån i nyproduktionen skulle stiga så snabbt eller att en så stor del av hyresmarknaden skulle komma att regleras genom kollektiva uppgörelser.

Enligt hyresgäströrelsen skall utvärderingen ske från två utgångspunkter: administration och ekonomi.

När det gäller den förstnämnda utgångspunkten har enligt promemorian

övergången från hyres- till avtalsreglering uppfyllt de önskemål statsmakterna uttalat om att hyrestvister i största möjliga utsträckning borde lösas genom partsförhandlingar för att därmed minska belastningen på administrativa myndigheter. Tillgänglig statistik visar att antalet tvister rörande bostäder som handlägges av hyresnämnd endast uppgår till ett par procent av antalet hyresavtal. Belastningen på bostadsdomstolen av sådana ärenden uppgår allenast till några promille. Antalet ärenden i de överprövningsinstanser som parterna inrättat är mycket begränsat. I hyresmarknadskommittén har sålunda under senare år antalet tvister (exkl. bränsleärenden) icke uppgått till 50. I andra kommittér har antalet varit obetydligt.

Beträffande ekonomin anför hyresgäströrelsen i sin PM följande: Det har gjorts gällande att utfallet av hyresförhandlingarna i de allmännyttiga företagen icke gett ett tillfredsställande ekonomiskt resultat och att anledningen härtill varit bruksvärderegelns tillkomst. Som förut belysts, sker förhandlingarna med utgångspunkt från företagens kostnader. Att resultaten i vissa företag är mindre tillfredsställande kan tillskrivas skilda omständigheter, bl. a. den skicklighet med vilken styrelser och företagsledningar bedrivit verksamheten. De utredningar, som Hyresgästernas riksförbund företagit, visar att något klart samband icke föreligger mellan driftsresultat och hyresnivåer. Sålunda uppträder företag med relativt låga hyror och en stark finansiell ställning sida vid sida med företag där dessa faktorer är de omvända. Svårast utsatta är företag där det år efter år förelegat uthyrningssvårigheter. Dessa företags resultat kan inte förbättras genom höjda hyror, eftersom hyrorna i de bestånd där lägenheter står tomma redan överstiger vad som är den hyra som "marknaden" är beredd att bära. Frågan om SABO-företagens ekonomiska status kan därför inte belysas genom en sammanvägning av resultaten i alla företag. Genomsnittstalen påverkas starkt av förekomsten av ett relativt litet antal företag med stor omslutning och stora förluster. Tillkomsten av bruksvärderegeln har icke ändrat principer och rutiner för förhandlingar mellan hyresgästföreningar och allmännyttiga bostadsföretag.

När det gäller de problem som vissa allmännyttiga bostadsföretag redovisat bl. a. i form av s. k. sociala kostnader kan dessa enligt hyresgäströrelsen inte lösas genom ändringar i hyreslagen. Lösningarna måste i stället sökas inom ramen för samhällets bostadspolitik.

2.2.3 *Förfarandet när förhandlingar har strandat*

Som framgår av vad som tidigare sagts föreslog vi i Hyresrätt 1 inte att något särskilt prövningssystem skulle införas när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat (jfr Hyresrätt 1 SOU 1976:60 s. 95 ff). Bakgrunden härtill var följande. Redan i samband med de frivilliga förhandlingsordningarnas tillkomst hade hyresmarknadens huvudorganisationer skapat förlikningsorgan för slitande av lokala tvister. På den allmännyttiga sektorn finns således hyresmarknadskommittén, som tillkommit genom en överenskommelse mellan SABO och Hyresgästernas riksförbund. Genom överenskommelse mellan Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund har ett motsvarande förhandlingsorgan tillskapats för den enskilda sektorn. Detta kallas bostadsmarknadskommittén. De lokalt träffade

förhandlingsordningarna innehöll regelmässigt en klausul som gav part som så önskade rätt att genom resp. huvudorganisation få tvist prövad av förlikningsorganet. En sådan prövning var sålunda inte obligatorisk. Genom ändrade rekommendationer om innehållet i förhandlingsordningarna har emellertid SABO och Hyresgästernas riksförbund i juni 1979 kommit överens om att tvister alltid skall hänskjutas till hyresmarknadskommittén. Även överenskommelsen angående bostadsmarknadskommittén har ändrats. Detta skedde den 8 mars 1978. En förhandlande part får alltjämt själv bestämma om tvisten skall hänskjutas till bostadsmarknadskommittén. Liksom tidigare tar bostadsmarknadskommittén i regel endast upp en tvist om hyrans storlek om den är av principiell betydelse.

Förlikningsorganens beslut hade ursprungligen formen av rekommendationer. För att få en större garanti för att rekommendationerna verkligen följs innehåller numera de av SABO och Hyresgästernas riksförbund rekommenderade förhandlingsordningarna att "parterna är införstådda med att överenskommelse skall träffas i enlighet med kommitténs avgörande". I det nya förslag till förhandlingsordningar som antogs av fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas riksförbund år 1978 har föreskrivits att bostadsmarknadskommitténs rekommendationer är bindande.

Enligt vår i betänkandet uttalade mening skulle förlikningsorganen behållas och utvecklas ytterligare, när förhandlingssystemet legaliserades. Vi ansåg det därför viktigt att förfarandet utformades så att det inte minskade parternas vilja till förhandlingsuppgörelse. Att tillåta de förhandlande parterna att föra sin tvist till hyresnämnden för prövning skulle dessutom medföra betydande nackdelar. Systemet skulle kunna leda till dubbelprövning inför hyresnämnden, eftersom de enskilda hyresparterna skulle ha kvar rätten att få sina hyresvillkor prövade av hyresnämnd. En sådan ordning skulle vidare kunna innebära risk för att parternas ansträngningar att uppnå förhandlingslösningar i svåra tvister skulle minska. Vi ansåg därför att endast parterna i det enskilda hyresförhållandet skulle få föra olösta frågor till hyresnämnden vid en strandning. Detta innebar inte någon nyhet i förhållande till det system som rådde vid denna tidpunkt.

Förslaget föranledde delade meningar bland remissinstanserna. Bostadsdomstolen och Hyresgästernas riksförbund tillstyrkte förslaget. Flera remissinstanser förordade emellertid att de förhandlande parterna skulle få möjlighet att vid strandning hänskjuta tvisten till medling inför hyresnämnd. Ett par remissinstanser ville gå ytterligare ett steg och ge hyresnämnden befogenhet att fastställa ett rambelopp för hyreshöjningar, om förhandlingen rörande hyressättningen skulle stranda (prop. 1977/78:175 s. 135).

Bland de sistnämnda remissinstanserna fanns SABO, som mot bakgrund av den förhandlingsmetod som används på den allmännyttiga bostadssektorn (se avsnitt 2.1.3) förordade att om de förhandlande parterna inte kunde komma överens om hyrespottens storlek så skulle de få hänskjuta denna tvistefråga till hyresnämndens prövning. Nämnden skulle då pröva skäligheten av det begärda resp. erbjudna höjningsbeloppet. Sedan nämnden hade fastställt ett totalt höjningsbelopp, skulle förhandlingsparterna återuppta förhandlingen i syfte att träffa en uppgörelse om hur beloppet skulle fördelas mellan olika bostadsområden och lägenheter. Om inte heller dessa förhandlingar skulle leda till en förhandlingsöverenskommelse, borde

bostadsföretaget under vissa förutsättningar ges rätt att självt fördela det av nämnden fastställda höjningsbeloppet. Om hyresgäst blev missnöjd med den hyra som åsattes hans lägenhet, skulle han ha möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att få hyrans storlek prövad enligt bruksvärdereglerna.

Även Kommunförbundet framförde vid remissbehandlingen liknande kritik mot det av oss föreslagna förfarandet vid strandning. Enligt förbundets uppfattning borde hyresnämnden på begäran av förhandlingspart kunna pröva hyressättningstvist, när förhandlingsskyldigheten hade fullgjorts utan att överenskommelse hade kunnat träffas. Hyresnämndens prövning skulle i denna situation avse en generell hyresjustering för hela det berörda lägenhetsbeståndet med utgångspunkt i ett tänkt normalskikt. Såväl hyresgäst som hyresvärd skulle ha kvar möjligheten att enligt bruksvärdereglerna erhålla en individuell skälighetsprövning av hyran för viss lägenhet.

Fastighetsägareförbundet ansåg i sitt remissvar (prop. 1977/78:175 s. 135), att förhandlande part i strandningssituationen skulle ha rätt att utan uppsägning hänskjuta tvisten till direkt avgörande av hyresnämnden.

Som redan framgått medförde inte kritiken under remissbehandlingen att förslaget ändrades i denna del. Departementschefen anförde (prop. 1977/78:175 s. 135 f):

> Jag vill för min del kraftigt understryka vikten av att förfarandet vid strandning inte utformas så att det minskar de förhandlande parternas vilja till förhandlingsuppgörelse. Jag anser därför i likhet med utredningen att det inte är lämpligt att låta de förhandlande parterna föra sin tvist till hyresnämnd för avgörande. När det gäller tanken att låta hyresnämnden träffa ett principavgörande om skälig totalhyra för det bostadsbestånd som den strandade förhandlingen avser vill jag dessutom särskilt framhålla att hyreslagen saknar materiella regler för en sådan prövning.
>
> Att medling sker när förhandlingar har strandat kan uppenbarligen många gånger vara till stor nytta. Det finns f. n. särskilda förlikningsorganisationer för slitande av lokala tvister. Det är också enligt min mening lämpligast att även i fortsättningen låta de förhandlande parterna själva svara för den medlingsverksamhet som behövs. Parterna bör då också få avgöra formerna för medlingsverksamheten. F. n. avger förlikningsorganen endast rekommendationer om hur hänskjutna tvister bör lösas. Om parterna i speciella fall har behov av bindande avgöranden i mer skiljedomsliknande former kan de exempelvis tillåta att de partssammansatta organen kompletteras med en fristående ordförande. Det bör emellertid ankomma på de förhandlande parterna att t. v. vidareutveckla en sådan ordning. Jag anser alltså att hyresnämnderna inte bör ges någon medlingsroll i den nya förhandlingslagen.
>
> Vad jag nu har anfört innebär att det endast bör vara de enskilda parterna, hyresvärd och hyresgäst, som när förhandlingar strandar kan påkalla ett avgörande av hyresnämnd. Hyresnämndens prövning kommer alltså liksom hittills endast att gälla de enskilda hyresavtalen.

I motionen 1977/78:1943 (s), yrkandet 4, tas de av SABO och Kommunförbundet framförda synpunkterna upp till diskussion från mera allmänna utgångspunkter. Motionärerna konstaterar att frågan hur ett allmännyttigt bostadsföretag skall kunna få en hyressättningstvist löst, om förhandlingarna strandar, har lämnats olöst i propositionen. Motionärerna erinrar om att hyresförhandlingarna på den allmännyttiga sektorn i första hand avser bostadsföretagets behov av ökade inkomster för att få täckning för noterade eller förväntade kostnadsökningar. Det är alltså företagets totala inkomst-

behov som skall tillgodoses oberoende av vilket hus eller vilka lägenheter som har förorsakat viss kostnad. Eftersom det bara är hyran för den individuella lägenheten som kan underställas hyresnämndens prövning, kan alltså de förhandlande parterna inte få till stånd en hyresnämndsprövning av den fråga som den strandade förhandlingen verkligen avser, nämligen skäligheten av det totala höjningsbeloppet. Om bostadsföretaget i ett sådant läge ändå skulle använda sig av det i propositionen föreslagna prövningsförfarandet och alltså ge in en ansökan till nämnden med krav på specificerade hyreshöjningar, uppkommer frågan hur jämförelseprövningen vid nämnden skall gå till. I allmänhet skulle det då saknas jämförelselägenheter för bruksvärdeprövningen, eftersom det i de flesta kommuner finns endast ett allmännyttigt bostadsföretag.

Enligt motionärernas mening är det otillfredsställande att det problem som SABO och Kommunförbundet har pekat på alltjämt är olöst i propositionen. Motionärerna förordar därför att riksdagen ger regeringen till känna att frågan om utformningen av förfarandet när förhandlingar har strandat bör bli föremål för en allsidig belysning i syfte att finna en lösning som tillgodoser de skilda intessen som kan föreligga.

I sitt betänkande med anledning av bl. a. motionen anförde civilutskottet (CU 1977/78:32 s. 18 f.):

> Utskottet kan beträffande prövningsförfarandet vid hyresnämnden instämma i vad föredragande statsrådet anfört om vikten av att detta förfarande utformas så att förhandlingsparternas vilja att på egen hand nå fram till en överenskommelse inte minskar. Detta talar i och för sig mot införandet av en ordning som ger ett allmännyttigt bostadsföretag rätt att hänskjuta frågan om det totala höjningsbeloppets storlek till hyresnämndens prövning, om uppgörelse i denna fråga inte har kunnat träffas vid förhandlingarna.
>
> Enligt utskottets mening kan man likväl inte bortse från det sakligt berättigade i de synpunkter som SABO och Kommunförbundet har åberopat till stöd för en sådan ordning och som också har kommit till uttryck i motionen. De svårigheter som ett allmännyttigt bostadsföretag skulle ställas inför, om förhandlingarna rörande hyrespotten skulle stranda, kan sägas utgöra den negativa sidan av den betydelsefulla roll som dessa företag spelar vid upprätthållandet av bruksvärdesystemet. Detta system bygger ju på principen att de allmännyttiga företagens självkostnadsbestämda hyressättning skall tjäna som riktpunkt vid en hyresprövning enligt bruksvärdereglerna.
>
> Som motionärerna har påpekat innebär detta att hyresnämnden med propositionens förslag inte ges tillräcklig vägledning i den situation som skulle uppstå, om alla allmännyttiga bostadsföretag i en kommun eller kommunens enda allmännyttiga företag skulle ansöka hos nämnden om hyreshöjning för sina samtliga lägenheter. Otvivelaktigt skulle det visa sig svårt att i en serie bruksvärdeprocesser av detta slag få godtagbara hållpunkter för en skälighetsbedömning av de framförda hyreskraven. Från företagssynpunkt torde det te sig föga meningsfullt att använda sig av denna utväg för att lösa en hyressättningstvist, eftersom de kostnadsberäkningar som utgör grund för hyreskraven och som också har legat till grund för förhandlingarna inte får åberopas inför nämnden. Vad som i dessa avseenden har anförts i motionen ger utskottet anledning att peka på att det ligger en principiell motsättning i att bruksvärdehyror å ena sidan skall vara oberoende av produktionskostnader och löpande kostnader för drift och förvaltning men å andra sidan främst skall fastställas med beaktande av hyran i de allmännyttiga bostadsföretagen, vilken ju i sin tur skall vara självkostnadstäckande.

Utskottet hyser förståelse för att det inte har varit möjligt att under departementsbehandlingen av utredningens betänkande mera ingående överväga en lösning av de problem som aktualiserats i SABO:s och Kommunförbundets remissyttranden. Ett tillgodoseende av dessa remissinstansers önskemål torde förutsätta så stora ingrepp i det hyresrättsliga systemet att det enligt utskottets mening inte heller hade varit lämpligt, om ett förslag med denna inriktning hade presenterats i ett så sent skede av lagstiftningsärendet. Som föredragande statsrådet har påpekat saknar ju hyreslagen f. n. helt regler för hur en hyresnämndsprövning av skälig totalhyra för ett helt bostadsbestånd skulle gå till. I likhet med motionärerna finner utskottet det dock otillfredsställande, om den berörda frågan för framtiden lämnas olöst utan att en mer ingående undersökning har gjorts av vilka möjligheter som står till buds för att åstadkomma en från såväl fastighetsägar- som hyresgästsynpunkt acceptabel lösning. Utskottet delar därför motionärernas uppfattning att det är angeläget att frågan nu blir föremål för en allsidig belysning i syfte att finna en lösning som tillgodoser de skilda intressen som härvidlag kan föreligga.

2.3 Vissa statistiska uppgifter

2.3.1 *Nyproduktion och produktionskostnader*

Som framgår av avsnitt 2.2.2 har såväl SABO som fastighetsägareförbundet gjort gällande att kostnaderna för nyproduktion blivit så höga att det är osäkert om de allmännyttiga företagen vid en bruksvärdeprövning kan få täckning för sina självkostnader i nyproduktionen. Om de allmännyttiga företagen inte får täckning för sina självkostnader påverkas naturligtvis även de privata hyresvärdarnas möjligheter att få ut hyror i nyproduktionen som från deras synpunkt är tillräckliga. Detta kan påverka benägenheten att bygga nya fastigheter. För att belysa omfattningen av nyproduktionen och produktionskostnadernas utveckling under de senaste åren redovisar vi i detta avsnitt uppgifter härom.

Ur SCB:s statistik över bostadsbyggandet[1] kan man få fram uppgifter om det totala antalet färdigställda lägenheter i såväl flerbostadshus som småhus. Dessutom kan en uppdelning ske efter byggherrekategorier. Som byggherre räknas myndighet, företag, organisation eller enskild person för vars räkning ett byggnadsarbete utförs oberoende av om arbetet bedrivs i egen regi eller utlämnats på entreprenad. Som byggherre inom den kooperativa sektorn räknas bostadsrättsförening och annan bostadsförening som bildats i syfte att upplåta bostäder till sina medlemmar. Rikskooperativa företag är HSB och Svenska Riksbyggen.

Antalet nybyggda lägenheter efter byggherrekategori framgår av *tabell 2*. Av tabellen framgår att det totala antalet uppförda lägenheter minskat kraftigt under 1970-talet. Det är framför allt nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus som minskat. År 1979 uppgick nyproduktionen av sådana lägenheter till cirka 1/5 av nyproduktionen år 1970. Även antalet nyproducerade lägenheter i småhus har minskat något de senaste åren.

De allra flesta nyuppförda lägenheterna finansieras med statliga lån. Detta gäller i särskilt hög grad flerbostadshusen. Andelen lägenheter i år 1979 nybyggda flerbostadshus för vilka statliga bostadslån utgick var 98 % (år 1977 = 97 % år 1978 = 99 %). Andelen småhus som uppförts med statliga lån uppgick år 1977 till 84 %, år 1978 till 87 % och år 1979 till 88 %.[2]

[1] Statistiska meddelanden Bo 1980:8.2, Bostadsbyggandet 1979. Nybyggnad och rivning. Del 2: Översiktliga uppgifter för 1961–1979. Detaljerade uppgifter för 1979.

[2] Bostadsbyggandet 1979 och 1978 (Bo 1979:5.2).

Tabell 2 Lägenheter efter byggherrekategori åren 1961–1979 (källa: Statistiska meddelanden Bo 1980:8.2 Tabell I 6 s. 34)

	Alla lägenheter	Uppförda för byggherrar inom (Antal)					Uppförda för byggherrar inom (Procent)				
		Offentliga sektorn		Kooperativa sektorn		Privata sektorn	Offentliga sektorn		Kooperativa sektorn		Privata sektorn
		Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Rikskooperativa företag	Andra kooperativa företag		Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga företag	Rikskooperativa företag	Andra kooperativa företag	
Alla hus											
Årsgenomsnitt											
1961–65	82 863	3 605	25 827	20 206		33 226	4	31	24		40
1966–70	102 941	5 141	39 814	16 097	2 589	39 300	5	39	16	3	38
1971–75	93 706	2 431	33 934	8 290	1 439	47 612	3	36	9	2	51
76	55 812	960	11 074	3 423	397	39 958	2	20	6	1	72
77	54 878	852	9 295	4 741	577	39 413	2	17	9	1	72
78	53 742	796	9 729	4 984	592	37 641	1	18	9	1	70
79	55 491	1 067	11 523	5 636	526	36 739	2	21	10	1	66
Småhus											
Årsgenomsnitt											
1961–65	23 901	731	1 267	1 813		20 089	3	5	8		84
1966–70	30 080	1 347	1 569	932	281	25 950	4	5	3	1	86
1971–75	41 286	660	1 358	174	52	39 042	2	3	0	0	95
76	40 141	265	1 527	482	40	37 827	1	4	1	0	94
77	40 750	156	2 169	999	96	37 330	0	5	2	0	92
78	40 169	307	2 721	1 306	105	35 730	1	7	3	0	89
79	39 878	185	2 906	1 887	93	34 807	0	7	5	0	87
Övriga hus											
Årsgenomsnitt											
1961–65	58 963	2 874	24 560	18 392		13 136	5	42	31		22
1966–70	72 862	3 794	38 244	15 165	2 307	13 350	5	52	21	3	18
1971–75	52 419	1 771	32 575	8 116	1 387	8 570	3	62	15	3	16
76	15 671	695	9 547	2 941	357	2 131	4	61	19	2	14
77	14 128	696	7 126	3 742	481	2 083	5	50	26	3	15
78	13 573	489	7 008	3 678	487	1 911	4	52	27	4	14
79	15 613	882	8 617	3 749	433	1 932	6	55	24	3	12

Nyproduktionen av flerbostadshus med statliga lån sker till största delen i exploateringsområden. Ur låneobjektsstatistiken[1] för 1978 och 1979 kan följande siffermaterial erhållas: Under år 1978 uppfördes 53 % av de lägenheter i flerbostadshus för vilka preliminärt beslut meddelades i exploateringsområden (1979 56 %). Återstående 47 % var nyproduktion i saneringsområden (1979 44 %). Det största antalet lägenheter i exploateringsområdena – 4 996 år 1978 och 5 639 år 1979 – uppfördes av allmännyttiga bostadsföretag och därmed likställda lånesökande. För enskilda lånesökande uppgick antalet lägenheter år 1978 till 59 och 88 år 1979. Resterande antal lägenheter – 3 109 år 1978 och 2 894 år 1979 – avsåg kooperativa lånesökande. I saneringsområden meddelades allmännyttiga bostadsföretag och därmed likställda lånesökande preliminärt beslut avseende 4 118 lägenheter år 1978 och för 3 623 lägenheter år 1979. Enskilda lånesökande svarade år 1978 för 1 126 lägenheter och kooperativa för 1 189. År 1979 avsåg ansökningar från enskilda lånesökande 592 lägenheter och från kooperativa 1 271 lägenheter.

Eftersom så gott som alla flerbostadshus och en överväldigande majoritet av småhus uppförs med statliga lån kan relativt tillförlitliga slutsatser om produktionskostnadernas förändring inom nybyggnadssektorn dras ur statistiska centralbyråns låneobjektsstatistik, som omfattar det statsbelånade bostadsbyggandet. Sådan statistik finns för både småhus och flerbostadshus.

Ur låneobjektsstatistiken kan man bl.a. få fram uppgifter år för år om lägenheternas genomsnittliga storlek, produktionskostnad uttryckt i kronor per kvadratmeter och kronor per lägenhet samt överkostnadernas storlek (produktionskostnaden uttryckt i procent av pantvärdet).

En sammanställning av uppgifterna ur låneobjektsstatistiken har gjorts i *tabell 3 och 4*.

Av låneobjektsstatistiken[2] för år 1978 (1979) framgår vidare att de gruppbyggda småhusen till största delen uppförs för försäljning, dvs. upplåts med äganderätt. Av år 1978 (1979) meddelade preliminära beslut avsåg sålunda 68 % (74 %) lägenheter som skulle upplåtas med äganderätt, 17 % (13 %) lägenheter som skulle upplåtas med hyresrätt och 15 % (13 %) lägenheter som skulle upplåtas med bostadsrätt.

Bostadsytorna är enligt låneobjektsstatistiken betydligt större i gruppbyggda småhus som uppförs för försäljning än i hus som är avsedda att upplåtas med hyres- eller bostadsrätt. Den genomsnittliga bostadsytan för hela riket år 1978 (1979) uppgick till 128,6 m^2 (127,7 m^2) i gruppbyggda småhus med äganderätt medan ytan endast var 84,7 (84,8 m^2) resp. 99,0 m^2 (96,2 m^2) i småhus med hyresrätt och bostadsrätt.

Av låneobjektsstatistiken framgår vidare att av alla lägenheter i flerbostadshus med preliminärt beslut under år 1979 uppfördes 66 % av allmännyttiga företag, 27 % av kooperativa företag och 7 % av enskilda.[3]

Tabellerna 3 och 4 ger följande vid handen: Den genomsnittliga bostadslägenhetsytan i flerbostadshus minskade från 1966 till 1974 men har därefter ökat. Produktionskostnaden för flerbostadshus har ökat oavbrutet sedan början av 1970-talet. Ökningen har varit särskilt stor de allra senaste åren. En del av kostnadsökningarna beror dock på att produktionen avsett

[1] Statistiska meddelanden Bo 1980:12.2. Låneobjektsstatistik. Pantvärden och produktionskostnader i flerbostadshus med preliminärt beslut om statligt bostadslån år 1979. Uppgifterna från 1978 hämtade ur motsvarande meddelande för år 1978 (Bo 1979:9.2).

[2] Uppgifterna för år 1978 i detta stycke är hämtade ur statistiska meddelanden Bo 1979:9.1 Låneobjektsstatistik. Pantvärden och produktionskostnader i gruppbyggda småhus med preliminärt beslut om statligt bostadslån år 1978.

[3] De nu angivna procenttalen avviker något från vad som framgår av tabell 2. Enligt SCB beror skillnaden på att olika beräkningsmetoder använts.

Tabell 3 Gruppbyggda småhus[a] med preliminärt beslut åren 1965–1966 och 1968–1979. Hela riket

År[b]	Bostadsyta/ Lägenhet (Boy/lgh m²)	Total produktionskostnad		Produktionskostnad/pantvärde (%)
		Kr/m² boy	Kr/lgh	
1965	102,9	1 029	105 900	124,1
1966	106,9	1 100	117 600	124,1
1968	111,5	1 134	126 400	106,3
1969	116,2	1 128	131 100	107,0
1970	113,3	1 180	133 700	108,2
1971	114,4	1 248	142 800	104,8
1972	115,3	1 284	148 000	103,2
1973	112,8	1 391	156 900	103,8
1974	115,2	1 526	175 800	103,4
1975	116,7	1 681	196 100	103,5
1976	118,9	1 899	225 800	104,0
1977	117,1	2 291	268 300	105,1
1978	116,8	2 654	310 000	105,8
1979	118,0	2 996	353 500	107,8

[a] Statistiska meddelanden Bo 1980:12.1. Låneobjektsstatistik 1979. Pantvärden och produktionskostnader i gruppbyggda småhus med preliminärt beslut om statligt bostadslån år 1979, tabell 2.
[b] Uppgifterna för tiden före år 1973 är inte till fullo jämförbara med uppgifterna för tiden efter år 1973 p.g.a. byte av undersökningsmetod m. m. Se vidare not 1–2 till tabell 2 i Bo 1980:12.1.

Tabell 4 Flerbostadshus med preliminärt beslut åren 1965–1979. Hela riket. (Bo 1980:12.2 tabell 2 och 4)

År[a]	Bostadslägenhetsyta/lägenhet m²	Produktionskostnad (Pk)		Produktionskostnad/pantvärde %
		Kr/m² ly	Pk/lgh kr	
1965	74,6	948	70 700	106,9
1966	75,6	1 008	76 200	107,1
1967	74,8	990	74 100	104,6
1968	71,9	1 025	73 700	102,4
1969	70,1	1 038	72 800	102,4
1970	68,9	1 080	74 400	103,8
1971	68,1	1 146	78 000	101,1
1972	67,3	1 218	82 000	102,2
1973	66,6	1 358	90 400	103,9
1974	66,0	1 559	102 900	103,8
1975	70,5	1 722	121 400	104,3
1976	71,3	2 019	144 000	106,5
1977	74,9	2 512	188 100	105,1
1978	77,2	3 042	234 800	107,1
1979	78,3	3 473	271 900	108,3

[a] Betr. år 1973 jfr not *b* till tabell 3, se vidare not 1–2 samt tabell 2 och 4 Bo 1980:12.2.

nya hustyper och på att krav ställts på förbättrad standard i fråga om värmehushållning och handikappanpassning. Överkostnaderna har för flerbostadshusens del efter en nedgång i början av 1970-talet åter ökat. De låg år 1978 på ungefär samma nivå som 1966. Ökningen har därefter fortsatt. För småhusens del har den genomsnittliga bostadsytan i princip ökat år från år fram t. o. m. 1976. Liksom för flerbostadshusen har även för småhusen produktionskostnaden ökat år från år med en särskilt kraftig ökning de allra senaste åren. Även när det gäller småhus har överkostnaderna minskat under början av 1970-talet för att därefter sakta öka. Ökningen har för småhusens del dock inte varit lika stor som för flerbostadshusen.

Av intresse i detta sammanhang är också om kapitalkostnadernas spridning mellan nyproduktionen ett visst år och tidigare år har ökat under åren. En undersökning av kapitalkostnadernas spridning under de allra senaste åren har publicerats av Ralph Johansson och Björn Karlberg i "Bostadspolitiken" (1979, s. 100 f).

Med utgångspunkt i den garanterade räntan och produktionskostnaden har Johansson-Karlberg beräknat kapitalkostnaderna för hyres- och bostadsrättshus som färdigställts vid olika tidpunkter (se aa, tabell å s. 101). När det gäller produktionspriset har de emellertid ansett det nödvändigt att något justera det siffermaterial man får fram ur SCB:s låneobjektsstatistik för flerbostadshus, eftersom produktionstidpunkten inte stämmer överens med tidpunkten för lånebeslutet. De har vidare utgått från att låneunderlaget täcker hela produktionspriset.

Vi har överfört de av Johansson-Karlberg beräknade kapitalkostnaderna för hyres- och bostadsrättshus färdigställda under åren 1970–1979 till ett diagram (se diagram 1, bilaga 3).

Diagrammet utvisar kapitalkostnadens storlek i kr/m^2 för varje enskild produktionsårgång under ettvart av åren 1975–1979. I diagrammet anger varje kurva kapitalkostnader för olika produktionsårgångar under det vid kurvans slut angivna året. Om man följer en viss kurva, visar den sålunda kostnaderna det året för lägenheter färdigställda under de år som anges på den vågräta axeln i diagrammet. Mellanrummet mellan kurvorna anger hur kapitalkostnaden stegrats år från år för bostadslägenheter färdigställda ett visst år.

Av diagram 1 har vi dragit följande slutsatser.

För hus producerade fram till och med 1975 steg kapitalkostnaden för nya hus i förhållande till hus producerade under tidigare år måttligt. Maximala skillnaden var 5–7 kr för hus producerade 1974 i förhållande till 1973. Under åren 1976 och 1977 kom "det stora språnget". Hus byggda 1976 blev således 9 kr dyrare år 1976 än hus byggda 1975. År 1977 blev skillnaden 14 kr mellan hus byggda 1977 och 1976. Men sedan har ökningen mattats. 1978 blev skillnaden bara 2 kr mellan hus byggda 1978 och 1977, 1979 års skillnad blev 4 kr.

Inom utredningen har vi utfört en liknande undersökning avseende kapitalkostnaden för enbart överkostnaderna.

Med utgångspunkt i tabell 4 ovan kan överkostnadernas storlek beräknas. I tabell 4 anges produktionskostnaden i procent av pantvärdet. Detta kan räknas om till överkostnad per m^2 ly. Så har skett i *tabell 5*. Därav framgår också, på grundval av vissa antaganden om finansieringsformer, räntesatser

Tabell 5 Överkostnader i flerbostadshus för vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelats 1970–1979 samt kapitalkostnaderna för överkostnaden år 1975–1979

År	Överkostnad (kr/m²)	Kapitalkostnad 1975–1979 (kr/m²)
1970	40	4:16
1971	13	1:40
1972	27	2:80
1973	51	5:30
1974	58	6:03
1975	71	7:38
1976	124	13:39
1977	122	13:17
1978	202	22:22
1979	267	31:50

m. m. som vi gjort, kapitalkostnaderna för överkostnader. Av antagandena följer att kapitalkostnaderna för överkostnaderna är konstanta för de år undersökningen avser.

På liknande sätt som i diagram 1 åskådliggörs i diagram 2 (bilaga 3) för åren 1975–1979 överkostnadens storlek i kr/m² för varje enskild produktionsårgång.

Diagram 2 ger en bild som i stort överensstämmer med den som framgår av diagram 1 där enbart kapitalkostnaderna beaktats, låt vara att man för hus producerade år 1971 och 1972 för överkostnadernas del fick en nedgång, dvs. överkostnaden var mindre än för hus producerade 1970. I övrigt är emellertid tendensen densamma, dvs. en ganska måttlig ökning fram till år 1975, därefter en något större ökning år 1976 samt en kraftig ökning år 1978 och 1979.

Beslutet (prop. 1979/80:100 bilaga 16 s. 55 och 71, CU 22 s. 38 f och 58, rskr 240, SFS 1980:329) om produktionskostnadsbelåning kommer emellertid att eliminera problemet med överkostnader. De facto bör det bli en sänkning i kapitalkostnaderna år 1980 för hus byggda det året i förhållande till hus byggda 1979, och kanske 1978.

Vad nu sagts kan illustreras med följande exempel. För ett flerbostadshus producerat 1979 var överkostnaden 267 kr/m² (tabell 5). Kapitalkostnaden härför uppgick till 31 kr 50 öre (tabell 5). Med för produktionskostnadsbelåningen gällande ränta – 3,4 % 1980 – kommer kapitalkostnaden för den del som motsvarar 1979 års överkostnad – 267 kr/m² – att uppgå till 9 kr 07 öre/m².[1] Minskningen framgår av den streckade linjen i diagram 2.

2.3.2 *Förvaltningskostnader*

I bruksvärdesystemet utgör som vi tidigare konstaterat de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsanknutna hyror grunden för den jämförelseprövning på vilken systemet vilar. Vi skall därför i detta avsnitt närmare studera hur dessa kostnader utvecklats de senaste åren. I den följande framställningen har vi utgått från fastighetsförvaltningens totalkostnad.

Hur förvaltningskostnaderna, dvs. drift-, underhålls- och kapitalkostna-

[1] För hus som påbörjats efter den 31 oktober 1980 är räntan 3,0 %. Motsvarande kapitalkostnad blir då 8 kr 01 öre/m².

Tabell 6 SABO-företag, intäkter och kostnader åren 1971–1979, kr per m², medelvärden

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
Intäkter totalt	85:52	88:33	92:65	100:57	108:79	120:92	136:23	154:35	168:79
Kostnader									
Kapitalkostnader totalt	49:31	50:17	52:63	54:56	55:58	56:29	61:79	65:73	69:67
Underhållskostnad totalt	10:05	10:30	10:51	11:95	14:98	18:78	22:53	27:72	35:35
Fastighetsskötsel Personalkostnader	3:42	3:59	3:42	3:88	4:70	5:62	6:47	7:51	9:09
Diverse kostnader	0:86	0:77	0:84	0:82	0:88	1:12	1:59	1:52	1:65
Värme, varmvatten Bränslekostnader	6:78	6:28	7:01	11:92	12:54	15:08	16:93	18:95	24:05
Diverse kostnader	0:82	0:41	1:02	0:59	0:87	1:10	1:44	1:27	0:98
Sophantering	1:50	1:75	2:00	2:08	2:31	2:54	2:93	3:26	3:48
Städning totalt	2:44	2:66	2:94	3:30	3:77	4:52	5:39	5:78	6:54
Vattenförbrukning	3:52	4:27	4:60	4:65	5:54	6:43	7:24	8:50	9:17
El o gas (exkl hushållsström)	1:99	2:28	2:47	2:82	3:04	3:46	4:11	4:79	4:78
Driftkostnad totalt	27:08	29:02	31:65	38:10	42:94	50:25	57:54	64:83	73:53
Fastighetsförvaltningens totalkostnad	86:43	89:46	94:72	104:58	113:49	125:32	141:85	158:28	178:55

der, förändrats framgår av bl. a. SABO:s statistik över medlemsföretagens ekonomi för åren 1971–1979.[1] Statistiken omfattade år 1979 678 000 bostäder. SABO-företagens intäkter och kostnader för de aktuella åren framgår av *tabell 6.*

Tabell 6 ger vid handen att de genomsnittliga kostnaderna för drift och underhåll har ökat mycket kraftigt medan kapitalkostnaderna inte ökat lika snabbt. Om index för förvaltningskostnader 1971–1979 jämförs med konsumentprisindex framgår att de totala förvaltningskostnaderna ökat något snabbare (107 %) än priserna i allmänhet (98 %) medan drift- och underhållskostnaderna ökat väsentligt snabbare (172 resp. 252 %). Kapitalkostnaderna har under samma tid ökat med 41 %. Den snabbare ökningen av drift- och underhållskostnaderna har gjort att deras andel av förvaltningskostnaderna ökat från 43 % år 1971 till 61 % år 1979.

Underhållskostnadernas snabba ökning beror främst på att underhållsvolymen ökat kraftigt i takt med att byggnaderna blivit äldre. Den snabba ökningen av driftkostnaderna har bl. a. orsakats av energiprisernas ökning under senare år. Bränslekostnaderna utgjorde 33 % av driftkostnaderna år 1979 mot 25 % år 1971. Ökningen 1971–1979 var 255 %.

Även de kostnader i fastighetsförvaltningen som är beroende av kommunernas taxor för vatten, avlopp, el, gas och renhållning har ökat snabbt. Tillsammans omfattar de taxeberoende kostnaderna nära 1/5 av de totala drift- och underhållskostnaderna. Ökningen 1971–1979 var 149 %.

De kollektivavtalsberoende kostnaderna – fastighetsskötsel, trappstädning, snöröjning – har likaledes stigit snabbt. Ökningen 1971–1979 var 130 %.

Hur kostnader och intäkter för samtliga enskilt ägda flerbostadshus förändrats under åren 1977–1979 framgår av *tabell 7.* Tabellen bygger på uppgifter som Sveriges fastighetsägareförbund låtit ta fram ur SCB:s intäkts-

Tabell 7 Enskilt ägda fastigheter utan lokaler, intäkter och kostnader åren 1977–1979 (kr per m² totalyta)

	1977	1978	1979
Intäkter, totalt	111:80	125:60	139:90
Kostnader			
Kapitalkostnader totalt	45:10	46:50	48:20
Löner, sociala kostnader och administration	9:50	11:00	12:20
Bränslekostnader	18:50	20:50	26:10
Reparation och underhåll	26:20	31:70	33:90
Vatten och avlopp[a]		7:10	7:90
Elström[a]	11:50	2:60	2:70
Sotning och sophantering[a]		3:40	3:60
Driftkostnad totalt	71:30	82:20	93:00
Total kostnad	116:40	128:70	141:20

[a] Uppgifterna för 1977 avser de sammanlagda kommunberoende kostnaderna. Någon uppdelning av dessa kostnader har inte gjorts.

[1] SABO-rapport nr 19, Ekonomisk statistik, tabell 2:1 A och 2:1 B.

och kostnadsundersökningar för de nämnda åren. Undersökningen omfattar enskilt ägda fastigheter utan lokaler.

Av tabell 7 framgår att de totala kostnaderna ökat kraftigt (21 %). Kapitalkostnadernas ökning är dock betydligt mindre (7 %). De totala driftkostnaderna har också ökat kraftigt (30 %). Bränslekostnaderna har ökat med 42 % och kostnaderna för reparation och underhåll med 29 %. Vidare framgår av tabell 7 att kapitalkostnadernas andel av de totala kostnaderna har minskat något. Detsamma gäller kostnaderna för elström, sotning och sophantering. Övriga kostnaders andel av de totala kostnaderna har ökat.

Vid ett sammanträde inför utredningen har företrädare för SABO presenterat ytterligare uppgifter om till SABO anslutna allmännyttiga bostadsföretags ekonomi, förda fram till år 1978. Uppgifterna grundas dels på SABO:s ekonomiska statistik, som kan sägas vara ett totalmaterial, dels på en analys som gjorts för underhållsfondsutredningens räkning. Vid presentationen kom sammanfattningsvis fram följande:

1978 års resultat för SABO-företagen ger vid handen, att 79 % av företagen redovisar underskott från fastighetsförvaltningen, att 39 % av företagen har dålig likviditet samt att 14 % av företagen uppvisar ett behållet kapital som är mindre än 1/3 av det egna kapitalet.

Framräknade medelvärden – de stora företagen i Stockholm, Göteborg och Malmö utgör här ett dominerande inslag – visar att kostnaderna sedan år 1971 (index = 100) fram till år 1976 ökat mindre än konsumentprisindex (kostnadsindex = 145, konsumentprisindex = 150). Därefter har ökningen varit större (1977 var kostnadsindex 164 och konsumentprisindex 168, 1978 var kostnadsindex 183 och konsumentprisindex 185).

Intäkterna har under perioden utvecklats långsammare än kostnaderna (1971 var index 99, 1976 var det 140, för att 1977 och 1978 uppgå till 157 och 178).

T. o. m. år 1977 har företagen i genomsnitt redovisat allt större underskott från fastighetsförvaltningen. (1971 uppgick underskottet till 1 kr 03 öre/m^2 och 1977 till 5 kr 70 öre m^2). 1978 visar dock ett något mindre underskott än föregående år (4 kr 01 öre/m^2).

Det är främst fyra faktorer som kan styra det redovisade resultatet; avskrivningar, underhållsreserveringar, underhållsutgifter och hyresförluster för outhyrda lägenheter.

De allmännyttiga företagen tillämpar en avskrivningsprincip som innebär att avskrivningarna skall vara lika med amorteringarna på fastighetslånen. Härav följer att fastigheterna avskrivs under samma tid som lånens löptid (vanligen 60 år för bottenlån). Eftersom huvudparten av lånen är annuitetslån medför detta att avskrivningsbeloppen successivt ökar för en och samma fastighet. Med hänsyn till det allmännyttiga beståndets ålder är därför f. n. avskrivningarna mindre än vad som skattemässigt skulle ha tillåtits konventionellt beskattade fastighetsägare och vid avskrivning på andra grunder.

Medelvärdet för SABO-företagens avskrivningar uppgick år 1971 till 0,95 % av produktionskostnaden och år 1978 till 1,09 %.

Medelvärdet för avskrivningar ger vid handen att avskrivningarna har varit mindre under svåra år. Detta har sannolikt skett för att boksluten inte skall visa stora underskott.

Medianvärdet visar lägre avskrivningar än medelvärdet. Detta beror troligen på att de små företagen här slår igenom mer. Ett skäl till att resultatet då blir annorlunda kan vara att de mindre företagen inte har auktoriserande revisorer.

Enligt SABO-företagens redovisningsprinciper bör avsättningar – underhållsreserveringar – varje år ske efter den förslitning hyresgästen gör på lägenheten. Om man beräknar att ommålning av lägenheten exempelvis skall ske efter 10 år skall hyresgästen således betala 1/10 av kostnaden för ommålning varje år.

Företagens intäkter medger idag inte tillräckliga avsättningar för underhåll. Fram till ca år 2020 kommer intäkter och utgifter att i stort balansera varandra. För att utjämna utgiftstoppar krävs reservationer i storleksordningen ca 3 000 kr per lägenhet. Någon sådan fondering har dock inte kunnat ske. I mer än hälften av företagen är underhållsreserverna 1978 mindre än 800 kr per lägenhet. Under perioden 1971–1978 har reserverna urholkats genom penningvärdesförsämringen. Reserverna har i 1978 års penningvärde minskat från i medeltal ca 1 200 kr per lägenhet 1971 (583 kr i 1971 års penningvärde) til ca 900 kr per lägenhet 1978.

Sedan år 1971 har de faktiska utgifterna för underhåll ökat men inte i samma takt som behovet av underhållsåtgärder. Underhållet släpar efter. Detta innebär för dagen emellertid inte i sin helhet någon kapitalförstöring men det påverkar hyresgästernas trivsel – eftersläpningen avser i de flesta fall lägenhetsunderhåll av mer "kosmetisk" art. 1978 var eftersläpningen med en osäker uppskattning ca 70–80 kr/m^2. Ungefär 1/3 av de eftersläpande underhållsåtgärderna är emellertid av sådant slag att de måste åtgärdas förr eller senare.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det reella underskottet är betydligt större än det bokföringsmässiga underskottet. Också hyresförluster för outhyrda lägenheter påverkar resultatet. Om man utgår från medelvärden har dessa förluster sedan år 1972 överstigit vad som kan anses rimligt (1,5 % av bostadshyrorna). Sedan år 1974 har emellertid hyresförlusterna stadigt minskat. Medianvärdena visar att över hälften av företagen inte har några problem med outhyrda lägenheter. De allra senaste siffrorna visar t. o. m. att 70 % av företagen 1978 inte hade några problem med outhyrda lägenheter.

Även om man antar att företagen hade haft full uthyrning skulle underskottet dock ha blivit betydande.

Ökningen av förvaltningskostnadernas storlek – främst kostnaderna för drift- och underhåll – har naturligtvis gett anledning till oro. Fastighetsförvaltningens problem har därigenom kommit alltmer i förgrunden inom byggnadsforskningen. Statens råd för byggnadsforskning (BFR) har ökat satsningen på forskningsprojekt avseende fastighetsförvaltning. Under 1979 har således BFR satsat ca 6 miljoner kronor på sådan forskning. År 1980 uppgår motsvarande belopp till nära 8 miljoner kronor. Beloppet kommer att höjas till det dubbla under början av 1980-talet.

Genom beslut vid regeringssammanträde den 31 augusti 1978 tillsatte regeringen en utredning om underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter – underhållsfondsutredningen (Bo 1978:05). I utredningens direktiv (Dir 1978:79) påpekar föredragande statsråd att enligt uppgift från olika bostadsföretag och bostadsorganisationer tillräckliga medel saknas för framtida underhåll av fastigheterna. På grund av det kärva läget på marknaden för långfristiga krediter och då någon möjlighet att få statliga lån för enbart fastighetsunderhåll inte förelåg[1] måste sparandet inom hela bostadssektorn för reparationer och underhåll öka. Hur och i vilka former detta kan ske skall undersökas av underhållsfondsutredningen.

I direktiven framhåller föredraganden vidare, att fastighetsunderhållet i regel bör finansieras av de boende. Ansvaret för avsättningar av medel till underhåll bör åvila fastighetsägaren. Principerna för och beräkning av

[1] Enligt förordningen (1978:992) om lån för underhåll av vissa bostadshus kunde för åren 1979 och 1980 särskilda underhållslån utgå. Förordningen har sedermera ändrats (SFS 1980:1069) så att underhållslån kan utgå också för år 1981.

uttaget från de boende för täckande av underhållskostnaderna och formerna för de boendes inflytande vid beslut om medlens disposition är därför en av de frågor underhållsfondsutredningen har att besvara. Utredningen skall dessutom närmare undersöka möjligheterna att för inre underhåll öka lägenhetsinnehavarens ansvar genom att i hyreslägenheter inrätta inre reparationsfonder, som knyts till lägenheten eller den boende.

Underhållsfondsutredningen har våren 1981 lagt fram ett förslag till lag om underhåll av hyreslägenheter. Förslaget (SOU 1981:47) ger hyresgästerna ett långtgående inflytande över den egna bostaden såvitt gäller målning och tapetsering samt därmed sammanhängande åtgärder. Sådant underhåll får hyresgästen, om han vill det, utföra på egen bekostnad. Om hyresgästen inte vill svara för underhållet själv kan han i stället begära att få underhållet utfört av hyresvärden. Dennes underhållsansvar är underkastat vissa begränsningar. Utförs underhållet av hyresvärden skall hyresgästen betala särskild ersättning för detta. Hyresgästen skall varje år betala en tiondel av ersättningen. Ersättningen, som kallas underhållsavgift, ingår i hyran av lägenheten. En del av underhållsavgiften utgörs av en kreditavgift, som fastställs i särskild ordning. Hyresvärden finansierar underhållet genom att ta upp lån. För detta ändamål skall statliga lån tillhandahållas.

2.3.3 *Kommunalt stöd till bostadsföretag*

Kommunförbundet har i samråd med SABO gjort en enkät hos samtliga kommunstyrelser i landet angående omfattningen av det kommunala stöd som lämnats till de allmännyttiga bostadsföretagen under åren 1976 och 1977. Av svaren på enkäten framgår att nära nog hälften av samtliga kommuner i landet lämnade bidrag till allmännyttiga bostadsföretag. År 1976 lämnades således direkta kommunala bidrag i 114 kommuner till ett sammanlagt belopp av 75 miljoner kronor. År 1977 lämnades totalt 155 miljoner kronor i 136 kommuner, vilket motsvarar en utdebitering på i genomsnitt 0:09 kr per skattekrona. Av en enkät för tiden 1971–1973 framgår att bidrag förstnämnda år utgick i 63 kommuner med ett sammanlagt belopp om 15 miljoner kronor. Denna enkät var dock inte lika omfattande som 1976–1977 års, varför viss försiktighet måste iakttas vid jämförelse mellan utfallet av enkäterna.

Kommunernas stöd till de allmännyttiga bostadsföretagen utgår emellertid inte bara genom direkta subventioner. Vissa kommuner, främst de mindre, ger även indirekta subventioner genom att inte ta ut självkostnaden för exploateringsarbeten. En del kommuner handhar dessutom allmännyttigt bostadsföretags tekniska och/eller kamerala förvaltning. Flertalet av dessa kommuner får troligen inte full täckning för de kostnader som därvid uppstår.

Hur de kommunala bidragen fördelats efter ändamål under åren 1971–1973 och 1976–1977 framgår av *tabell 8*. Tabellen finns upptagen i redovisning av enkäten avseende kommunalt stöd till allmännyttiga bostadsföretag år 1976 och 1977.

Kommunerna lämnar också lån till allmännyttiga bostadsföretag. År 1976 lämnade 47 kommuner sådana lån till ett sammanlagt belopp om 143 miljoner kronor. Följande år – 1977 – lånade 60 kommuner ut sammanlagt

Tabell 8 Kommunala bidrag 1971–1973 och 1976–1977 fördelade efter ändamål, Mkr. Samtliga kommuner

År	Totalt bidrag	Därav för				Antal kommuner som lämnat bidrag
		Över-kostnader	Outhyrda lägenheter	Täckning av driftunderskott	Övrigt	
1971	15,7	2,4	3,1	5,9	4,3	63
1972	18,9	2,9	3,4	10,2	2,4	63
1973	28,8	11,5	2,8	12,2	2,3	77
1976	75,2	6,2	17,0	34,3	17,7	114
1977	155,2	6,7	84,3	44,3	19,9	136

148 miljoner kronor. År 1971 uppgick lånebeloppet till totalt 15 miljoner kronor avseende 35 kommuner.

Hur de belopp kommunerna lånade ut till bostadsföretagen under åren 1976 och 1977 fördelade sig framgår av *tabell 9*.

Tabell 9 Fördelningen av kommunala lån till bostadsföretagen 1976 och 1977, Mkr

	1976	1977
Lån till nybyggnation	46,5	22,9
Lån i avvaktan på slutlig finansiering	38,4	54,0
Lån för fastighetsförvärv	9,8	15,3
Lån för likviditetsförstärkning	21,0	9,0
Lån för täckande av överkostnader	10,1	21,4
Lån för täckande av hyresförluster	2,7	2,3
Lån för täckande av driftsunderskott	7,1	18,1
Totalt	143,4	148,1

2.4 Undersökningar beträffande hyressättning och hyresstruktur

2.4.1 *En undersökning av bruksvärdesystemet*

Bruksvärdeprincipens tillämpning har tidigare inte varit föremål för några mer omfattande vetenskapliga undersökningar. År 1979 lade emellertid Bengt Turner, forskare vid nationalekonomiska institutionen vid Lunds universitet, fram en avhandling betitlad "Hyressättning på bostadsmarknaden. Från hyresreglering till bruksvärdesprövning" (Byggforskningsrapport R 69:1979).

I samarbete med hyresmarknadens partsorganisationer har Turner valt att undersöka bostadsmarknaderna i Lunds, Partille, Ronneby och Linköpings kommuner. Dessa kommuner uppfyller i stort sett vissa grundläggande förutsättningar som Turner ställt upp. Bl. a. finns i kommunen *ett* allmännyttigt bostadsföretag som i storleks- och hyressättningshänseende dominerar över eventuella övriga allmännyttiga bostadsföretag i kommunen. Om

flera jämnstora allmännyttiga bostadsföretag fanns i kommunen skulle nämligen analysen av hyresstrukturen försvåras (vilka förutsättningarna är i övrig se a.a.s. 123).

Av Turners analys av bostadsmarknaden i de fyra utvalda kommunerna framgår följande: Det dominerande allmännyttiga bostadsföretaget i Lund tillämpar en hyressättning som väl ansluter till hyresmarknadskommitténs rekommendationer.[1] Differansen i genomsnittshyra per kvadratmeter lägenhetsyta mellan två produktionsår uppgår således i Lundaföretagets bestånd till 0,92 kr. Motsvarande tal enligt rekommendationen är 0,80 kr. Utgiftsstrukturen är betydligt mer åldersberoende än hyresstrukturen. Differensen mellan kostnaderna för två årgångar uppgår här genomsnittligt till 1,84 kr per kvadratmeter bostadslägenhetsyta och produktionsår. Skillnaden mellan hyres- och utgiftsstrukturens åldersberoende visar att de som bor i hus producerade år 1946 har en hyra på 93 kr/m^2 bly (kvadratmeter bostadslägenhetsyta). Utgifterna för en sådan fastighet uppgår till 77 kr. Överskottet 16 kr kan fastighetsbolaget använda för att subventionera senare producerade fastigheter, som går med underskott. I fastigheter producerade år 1964 är överskottet 0, dvs. hyresintäkter och utgifter balanserar varandra.

I Partille är bostadsföretagets hyressättning extremt åldersberoende. Den genomsnittliga differensen mellan två produktionsår är 2,55 kr/m^2 bly och produktionsår. Hyresmarknadskommitténs rekommendation skulle här ha lett till ett åldersberoende av 0,64 kr/m^2 bly. Utgiftsstrukturen är ännu mer åldersberoende – i genomsnitt 2,95 kr/m^2 bly. Utgifterna är i samtliga årgångar större än hyresintäkterna. Verksamheten går alltså med förlust.

Det allmännyttiga bostadsföretaget i Ronneby tillämpar en hyressättning som ger en genomsnittlig differens om 0,89 kr/m^2 bly mellan två produktionsår. Om hyresmarknadskommitténs rekommendation följts skulle differensen ha uppgått till 0,74 kr/m^2 bly och produktionsår. Differensen på genomsnittsutgifterna mellan två produktionsår uppgår till 1,40 kr/m^2 bly och produktionsår. Övervältringen är här tämligen blygsam – ca 7 kr i överskott för fastigheter producerade 1949, och ett underskott på ca 5 kr för fastigheter producerade 1973. För fastigheter producerade 1963 är överskottet noll.

Det dominerande allmännyttiga bostadsföretaget i Linköping, AB Stångåstaden, tillämpar en hyressättning som helt följer hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Differensen mellan två årgångar är i genomsnitt 0,72 kr/m^2 bly. Bostadsvärdekomponenten har här tilldelats en strategisk roll i hyressättningen. Vidare har många av de äldre lägenheterna i beståndet genom renoveringar erhållit en långt bättre standard än vad produktionsåret antyder. Utgiftsstrukturen är mer åldersberoende än hyresstrukturen. Skillnaden är emellertid liten, 0,87 kr/m^2 bly och produktionsår för utgiftsstrukturen, 0,72 kr/m^2 bly och produktionsår för hyresstrukturen. Det ovanligt svaga åldersberoendet för utgifterna kan förklaras med internfinansiering av renoveringsåtgärder. Genom att ta ut ytterligare lån på äldre fastigheter har man fått fram kapital att finansiera dels förbättringar i dessa fastigheter dels överkostnader i nyproduktionen. Detta leder till ett måttligt åldersberoende. Inverkan av åldersberoendet är dock mycket osystematiskt till sin natur. Slutsatserna om övervältringens storlek blir därmed något osäkra. En viss, ehuru obetydlig övervältring kan dock spåras.

Studien av de fyra allmännyttiga bostadsföretagen visar enligt Turner att

[1] Beträffande hyressättning gällde vid tidpunkten för Turners undersökning den i avsnitt 2.1.2 beskrivna metoden. För hyresfördelningen gällde regler som i vissa avseenden något skiljde sig från de i nyssnämnda avsnitt angivna. En redogörelse för den äldre metoden finns i en av SABO och Hyresgästernas riksförbund utgiven skrift "Hyresfördelning på lägenheter av olika storlek" (1969). Den äldre metoden finns också redovisad i Turners avhandling s. 88 ff.

en övervältring existerar. Den är dock av varierande omfattning. Vidare anser Turner att hyresstrukturen förutom en övervältrande funktion också får en riskutjämnande och en kapitalförsörjande funktion.

Turner har även undersökt vilken inverkan hyresstrukturen hos de allmännyttiga företagen har på hyressättningen i det enskilda beståndet i de fyra kommunerna.

I Lunds kommun ligger hyrorna i det enskilda beståndet på samma nivå som hyrorna i det allmännyttiga beståndet i fastigheter byggda före år 1950. Efter 1950 förefaller hyrorna i enskilt ägda fastigheter i allmänhet ligga 5–10 kr/m^2 bly under hyrorna för det allmännyttiga bostadsföretaget. En förutsättning är dock att samma åldersberoende i lägenheternas standard föreligger i båda bestånden.

I Partille kommun ligger hyrorna i enskilt ägda fastigheter på en lägre nivå än hyrorna i det allmännyttiga beståndet. Differensen ligger omkring 10 kr/m^2 bly. Skälet härtill kan antingen vara att låga hyror i det enskilda beståndet håller nere hyrorna i de allmännyttiga fastigheterna eller att hyrorna i det allmännyttiga beståndet begränsar hyresnivån inom den enskilda sektorn. Det senare antagandet är enligt Turner den troligaste förklaringen.

I Ronneby ligger hyrorna i det enskilda beståndet genomsnittligt 10–15 kr/m^2 bly under hyrorna i det allmännyttiga beståndet. Det bör emellertid understrykas att det finns ett större, enskilt bostadsföretag som markant avviker från genomsnittet. Hyrorna i det företaget ligger nämligen i allmänhet 5 kr/m^2 bly över hyrorna för jämngamla allmännyttiga lägenheter.

I Linköping slutligen sammanfaller hyresstrukturen inom den enskilda sektorn väl med hyresstrukturen hos det dominerande allmännyttiga bostadsföretaget. Hyrorna i det enskilda beståndet varierar mellan ± 10 kr/m^2 bly i förhållande till det allmännyttiga.

Turner drar av det anförda den slutsatsen att hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföretagen visar sig få en mycket varierande genomslagskraft på hyressättningen i det enskilda beståndet. Från fastighetsägarhåll förklaras det förhållandet, att hyrorna i det enskilda beståndet i allmänhet synes ligga något under hyrorna i de allmännyttiga företagen, med att man inte vågar riskera en prövning i hyresnämnd, eftersom hyreshöjningen då fördröjs vilket medför en svår belastning på likviditeten. Under förutsättning att samma utgiftsstruktur råder i allmännyttigt och enskilt bestånd kommer enligt Turner sannolikt den faktiska hyressättningen att medföra en viss reduktion av de vinster i äldre enskilt ägda fastigheter som är en följd av att övervältring i varierande omfattning förekommer i de allmännyttiga bostadsföretagen.

I avhandlingen (s. 192 f) diskuterar Turner även vilka faktorer som påverkar om det är lönsamt eller ej för enskilda fastighetsägare att bygga nya hus. Svårigheten att komma till konkreta slutsatser illustrerar Turner med följande argument:

Om allmännyttiga företag använder inflationsvinster för att subventionera hyrorna för senare byggda hus tenderar detta att pressa ner dessa hyror så att det diskonterade värdet av hyrorna för visst hus inte täcker dess pris. Detta skulle då leda till att enskilda inte har någon anledning att bygga nya hus eftersom dessa inte kan antas gå ihop. För

de enskilda lägenhetsägarna finns ju ingen anledning att använda inflations- eller andra vinster för att subventionera nybyggnation. Å andra sidan om enskilda inte bygger nytt kommer det allmännyttiga företaget (eller företagen) att få ersätta gamla lägenheter och tillgodose en ökad efterfrågan. Detta tenderar att höja hyrorna så att ett hus byggt vid en given tidpunkt faktiskt ger överskott. Således finns anledning för enskilda att bygga.

Turners tes blir m. a. o. att om de allmännyttiga företagen successivt ökar sin marknadsandel genom stor nyproduktion kommer även ett nyproducerat privatägt hus att gå ihop. Omvänt pressar en minskande eller låg andel nyproducerade lägenheter hos de allmännyttiga företagen ned de framtida hyrorna så att en given lägenhets hyror inte täcker vad det kostar att producera den. En enskild fastighetsägare saknar då anledning att bygga nya hus.

I avhandlingen (s. 196 ff) lägger Turner fram förslag till reformer för att undanröja de problem och brister som är förknippade med bruksvärdeprövningens konstruktion och tillämpning.

Av Turners analys framgår att lägesfaktorn inte tillmäts någon större betydelse i hyressättningsarbetet. Detta har givit upphov till en s. k. svart marknad för centralt belägna hyresrätter. För att utnyttja den höga betalningsviljan för lägenheter i centralt belägna fastigheter fordras dock enligt Turner inte någon förändring i lagtexten. Det räcker med att partsorganisationerna i sitt förhandlingsarbete tillmäter lägesfaktorn större vikt.

Det nominella finansieringssystem som i dag existerar medför att åldersvisa skillnader i utgifter är större än åldersvisa standardskillnader. Detta är en förutsättning för övervältringen. Härigenom uppstår fördelningseffekter i beståndet. Äldre hus får ett överskott av engångskaraktär medan nyare får ett motsvarande underskott. Detta kan i kortsiktigt perspektiv upplevas som omotiverat. Ett sätt att komma till rätta med dessa problem är enligt Turner att införa ett realt finansieringssystem. Detta skulle medföra att kapitalutgifterna fördelas om över tiden. Kapitalutgifterna för nyproducerade fastigheter skulle bli lägre medan de för äldre fastigheter skulle bli högre. På så sätt försvinner fördelningseffekterna i bruksvärdesystemet. Genom indexlån eller en låg initialränta som trappas upp relativt snabbt kan enligt Turner realvärdet på kapitalutgifterna hållas konstant efter korrektion för åldrande och åldersberoende drifts- och underhållskostnader. Ett realt finansieringssystem skulle också medföra att behovet av övervältring minskar. Detta skulle troligen medföra mer marknadsanpassade hyresrelationer. Därigenom skulle troligen nyproduktionen av bostadslägenheter öka.

För att lösa de problem som hänger samman med skillnader i hushållssammansättningen krävs enligt Turner bostadssociala åtgärder. Ändringen i bruksvärdesystemet kan knappast tillgripas utan att syftet med hyressättningssystemet förstörs.

De allmännyttiga bostadsföretagen har enligt Turner många olika – ibland oförenliga – målsättningar. Fastighetsägarna inom den enkilda sektorn råder inte över hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföretagen. Genom att hyrorna i det enskilda beståndet anknyter till de hyror som utgår i de allmännyttiga fastigheterna uppstår en betydande osäkerhet på grund av

ovissheten i de allmännyttiga bostadsföretagens målsättning. Detta får enligt Turner till följd att avkastningen på husinvesteringar inom den enskilda sektorn blir mycket osäker. Vill man inte acceptera denna osäkerhet kan systemet modifieras genom att partsorganisationerna fattar mer bindande målsättningsbeslut än de tidigare gjort. Det finns också en möjlighet att skärpa lagstiftningen. I dag kan inte hyresnämnden förklara en viss hyresstruktur oskälig. Hyresnämnden kan endast förklara att en viss hyresrelation inte är skälig. Hyreslagen borde därför ändras så att hyresnämnderna kan pröva även hyresstrukturens utseende.

De allmännyttiga bostadsföretagen saknar i regel fastigheter i det äldre beståndet. Hyressättningen av äldre lägenheter i den enskilda sektorn blir därför komplicerad. Man tvingas därför till värdering av skillnader i bruksvärde som inte kan kallas för marginella. Partsorganisationernas styrka och förhandlingsskicklighet kommer därför att få en avgörande betydelse när det gäller hyressättningen för äldre lägenheter. Detta skapar sannolikt en betydande osäkerhet om "hyresvärdet" i framtiden för äldre hus i den enskilda sektorn. Detta skulle kunna undvikas om partsorganisationernas rekommendationer fick en striktare tillämpning. En annan lösning är att i hyreslagen ta in en regel som ger hyresnämnderna möjlighet att värdera även icke-marginella skillnader i t. ex. ålder och utrustning.

Det finns enligt Turner tendenser till att parterna i förhandlingsarbetet använder sig av vissa bestämda lägenheter som jämförelseobjekt. Detta medför vissa risker. För det första kan en felaktig hyressättning i det allmännyttiga bostadsföretaget föras över till den enskilda sektorn. För det andra kan förekomsten av fasta jämförelseobjekt få till följd att hyresgästföreningen i förhandlingar med det allmännyttiga bostadsföretaget försöker åstadkomma extra låga hyror på de allmännyttiga lägenheter som av tradition jämförs med ett större antal lägenheter i den enskilda sektorn. Detta skulle kunna undvikas genom att hyresnämnderna gavs möjlighet till en mer nyanserad bedömning av icke-marginella skillnader i bruksvärdet. Även de enskilda fastighetsägarnas rätt till information om det allmännyttiga bostadsbeståndet och dess hyror är av stor betydelse i detta sammanhang.

Turner (s. 213 f) sammanfattar sina förslag till reformer i följande fem punkter:

1. Ett realt verkande finansieringssystem, som medför en bättre anpassning mellan utgifter och önskade hyror för lägenheter av olika åldrar,
2. en förändrad hyreslag som möjliggör en mer nyanserad bedömning av vilka hyresskillnader, relaterade till bruksvärdeskillnader, som är skäliga,
3. en mer bindande och preciserad överenskommelse mellan partsorganisationerna om hur bruksvärdeskillnader skall värderas. Överenskommelsen bör vara konsistent med 2 ovan,
4. möjligheter att definiera självkostnadsprissättningskravet för de allmännyttiga bostadsföretagen över en längre period så att en mer marknadsanpassad hyresnivå kan tillåtas på kort sikt,
5. bättre möjligheter för fastighetsägaresidan att få information om hyresstrukturen och principerna för hyressättningen i de allmännyttiga bostadsföretagen.

2.4.2 *En undersökning av hyresstrukturen i allmännyttiga bostadsföretag*

På uppdrag av hyresrättsutredningen har statens institut för byggnadsforskning utfört en specialbearbetning av en pågående större undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980. Undersökningen utförs inom "Gruppen för analys av bostadsmarknad och bostadspolitik" under ledning av Bengt Turner. En av Turner utförd sammanställning av bearbetningen finns i bilaga 2, vartill hänvisas.

2.5 Undersökningar beträffande sociala kostnader

Som framgått under avsnitt 2.2.2 har i debatten kring bruksvärdesystemet bland annat från SABO hävdats att de allmännyttiga företagens hyror till viss del baseras på andra kostnader än de som förekommer hos de privata hyresvärdarna. Detta skulle sammanhänga med att de allmännyttiga företagen får bära ett mer vittgående socialt ansvar – SABO har därvid bl. a. pekat på att antalet boende per lägenhet eller bostadsytenhet i jämförbara lägenheter är påtagligt större hos allmännyttiga hyresvärdar än hos privata. Vidare har hävdats att de allmännyttiga företagen har en högre flyttningsfrekvens än de privata.

I detta avsnitt skall vi först presentera visst siffermaterial beträffande boendetäthet och flyttningsfrekvens hos olika kategorier av hyresvärdar. Därefter lämnas en redogörelse för en av Bengt Turner utförd undersökning (Sociala merkostnader, sambandet mellan hyresgäststruktur och bostadsföretagens drifts- och underhållskostnader, februari 1979) av sociala merkostnader hos ett allmännyttigt bostadsföretag – Malmö kommunala bostadsaktiebolag (MKB). Undersökningen har gett upphov till en livlig diskussion. Den har kommenterats av bl. a. Jan Kielland, Svenska byggnadsentreprenörföreningen (Sociala merkostnader i MKB, Kritiska synpunkter på en forskningsrapport). På hyresrättsutredningens uppdrag har vidare Turners utredning granskats av länsbostadsdirektören Erwin Mildner, expert i utredningen (PM dagtecknad den 20 november 1979, Kritiken mot Bengt Turners studie Sociala merkostnader). Kiellands och Mildners synpunkter redovisas också i detta avsnitt.

Uppgifter om boendetäthet kan hämtas ur officiell statistik. Ur 1975 års folk- och bostadsräkning kan man för övriga hus (andra hus än småhus) bl. a. få fram uppgifter om antal boende per 100 bostadsrum, antal boende per 100 rumsenheter, antal boende per 100 hushåll och antal rumsenheter per 100 boende. Dessa uppgifter kan delas upp efter ägarkategori (allmännyttigt bostadsföretag, stat- och kommun, bostadsrättsförening och övriga), kommunernas storlek och byggnadsår.

SABO har låtit ta fram dessa uppgifter. Ur den statistiken kan utläsas att det hos SABO finns fler boende per 100 bostadsrum/rumsenheter/hushåll respektive att antalet rumsenheter per 100 boende är mindre hos SABO än hos bostadsrättsföreningar och andra hyresvärdar. Detta gäller oavsett vilken typ av område man undersöker (de tre storstadsregionerna, kommuner av olika storlek) och oavsett fastighetens byggnadsår. Betraktar man

exempelvis siffrorna för hela riket avseende antalet boende per 100 hushåll i övriga hus (flerbostadshus) blir resultatet för SABO 223, för bostadsrättsföreningar 205 och för övriga (privata hyresvärdar) 186. För samtliga flerbostadshus i hela riket är antalet 203. Tas även småhusen med blir det totala resultatet för riket 241 (samtliga bostadslägenheter).

Antalet boende per 100 hushåll i flerbostadshus framgår av *tabell 10.*

Tabell 10 Antal boende per 100 hushåll i flerbostadshus (1975 års folk- och bostadsräkning)

Typ av område	SABO	Bostads-rätts-föreningar	Privata	Skillnad mellan SABO och privata	Totalt
Storstockholm	219	205	172	(+47)	195
Storgöteborg	220	213	181	(+39)	203
Stormalmö	225	204	176	(+49)	196
Kommun >75 000 inv	226	206	192	(+34)	207
Kommun 25 000–74 999 inv.	229	206	197	(+32)	209
Kommun < 25 000 inv.	220	198	207	(+13)	206
Totalt	223	205	186	(+37)	203
Fastigheter byggda före 1951	178	163	168	(+10)	168
1951–1960	204	197	200	(+ 4)	199
1961–1965	232	219	219	(+13)	224
1966–1970	254	246	239	(+15)	247
1971–1975	228	230	220	(+ 8)	226

Tabellen ger vid handen att skillnaden i boendetäthet mellan allmännyttiga och privata fastigheter är minst i kommuner med mindre än 25 000 innevånare samt i fastigheter byggda under åren 1951–1960. Skillnaden är störst i storstadsregionerna och i fastigheter byggda under åren 1961–1965 och 1966–1970.

Av tabellen framgår att fastigheternas ålder har stor betydelse för boendetätheten. Det kan sammanhänga med att andelen smålägenheter är större i det äldre beståndet. Vidare är i regel andelen barnfamiljer mindre i det äldre beståndet. SABO-företagen har relativt få fastigheter i det äldre beståndet.

Liknande statistiska uppgifter saknas beträffande flyttningsfrekvensen. Viss ledning kan dock hämtas ur andra undersökningar. En undersökning[1] av flyttningsfrekvensen hos SABO-företagen visar således att hälften av samtliga företag för år 1976 hade en flyttningsfrekvens som låg mellan 19 och 27 %. Den genomsnittliga flyttningsfrekvensen uppgick år 1975 och 1976 till

[1] PM dagtecknad den 16 november 1977 rörande flyttningsfrekvensen i SABO-företagen. Med flyttningsfrekvens avses här andelen lägenheter inom det totala beståndet där hela hushållet har flyttat.

22 %. I SABO-rapport nr 19 (s. 20) finns en redovisning av flyttningsfrekvensen i SABO-företagen åren 1975–1979. Av redovisningen framgår att flyttningsfrekvensen varierar kraftigt från ort till ort och mellan bostadsområde och bostadsområde. Den genomsnittliga flyttningsfrekvensen uppgick år 1977 och 1978 till 20 % samt år 1979 till 18 %.

För det privatägda bostadsbeståndet finns liknande uppgifter inte tillgängliga. Viss ledning kan man dock få i debatten kring Turners ovan nämnda undersökning.

Turner har i sin undersökning av sociala merkostnader uppgett att omflyttningen i lägenheter inom MKB:s bestånd år 1977 uppgick till 22,3 %. Kielland har undersökt antalet flyttningar i förhållande till totala antalet lägenheter i ett enligt Kielland med MKB:s bestånd åldersmässigt jämförbart enskilt ägt fastighetsbestånd för år 1978. Han har därvid kommit fram till en flyttningsfrekvens om 20,6 %. Beräknas flyttningsfrekvensen hos MKB på motsvarande sätt (Turner har räknat i procent av uthyrda lägenheter) erhåller man enligt Kielland 20,3 % omflyttning.

Mildner hävdar för sin del att flyttningsfrekvensen är beroende av beståndets lägenhetsstorlek, modernitet och ålderssammansättning samt mer eller mindre centrala läge. Mildner menar att det av Kielland redovisade materialet kan användas främst för att bedöma flyttningsfrekvensen i det privata beståndet byggt efter 1951. Han beräknar andelen till 17,6 %. För att bedöma flyttningsfrekvensen i det äldre beståndet refererar han till en undersökning av flyttningsfrekvensen i 15 bostadsområden i Örebro för år 1975. Undersökningen omfattar endast flyttningar över områdesgränser, ej inom områdena. I 10 allmännyttiga områden är medelflyttningsfrekvensen 18 % och i fem centrala områden med huvudsakligen äldre privata hyresfastigheter 14 %. Eftersom en del egnahem ingår uppskattas flyttningsfrekvensen i hyresfastigheterna till 15 %. Med hänsyn till flyttningsfrekvensen inom områdena, som höjer flyttningstalen, uppskattar han att allmännyttan i Örebro har ca 4 % högre flyttningsfrekvens än det äldre privata beståndet. Att en sådan skillnad finns stöds också av Kiellands material. Mildners slutsats blir att flyttningsfrekvensen i det privata beståndet i Malmö torde vara ca 4 % lägre än i det allmännyttiga, dvs. ca 18 %.

Vi kan i detta sammanhang erinra om att boendeutredningen i sitt betänkande Bostadsförsörjning och bostadsbidrag (SOU 1975:51 s. 83) lämnat uppgifter om samtliga flyttningar år 1974. Med viss förenkling sägs där att ungefär var sjätte person eller 17 % av totalbefolkningen flyttade under år 1974.

Som sociala merkostnader betecknar Turner i sin undersökning sådana kostnadsskillnader mellan jämngamla allmännyttiga och enskilt ägda fastigheter som kan relateras till skillnader i hushållsstruktur. Enligt Turners beräkningar uppgick de sammanlagda sociala kostnaderna hos MKB 1978 till 16 miljoner kronor eller i genomsnitt 14 kr 37 öre per uthyrd kvadratmeter bostadslägenhetsyta vilket motsvarar 12 kr 70 öre per total m^2 vy. Skillnaderna mellan olika bostadsområden är anmärkningsvärt stora.

De skillnader i hushållsstruktur som framför allt ger upphov till sociala merkostnader består enligt Turner dels av kostnader till följd av onormalt beteende hos hyresgästerna, dels kostnader som beror på skillnaden i hushållsstorlek mellan allmännyttiga och enskilda fastigheter. Den först-

nämnda typen av kostnader kallas även sociala kostnader.

Kostnader på grund av onormalt beteende kan enligt Turner indelas i direkta och indirekta kostnader.

Direkta kostnader är kostnader för återställande åtgärder. Hit hör inte blott kostnader på grund av vandalisering, inbrott och annan direkt förstörelse utan även kostnader på grund av onormal förslitning betingad av vårdslöshet. Hyresförluster på uthyrda lägenheter hör också hit.

Indirekta kostnader är sådana kostnader som indirekt sammanhänger med förekomsten av vandalisering och förstöring, exempelvis hyresförluster på outhyrda lägenheter, kostnader för onormal omflyttning, marknadsföringskostnader i form av större krav på underhållsstandarden på lediga lägenheter. Andra indirekta kostnader är avvärjande kostnader, t. ex. byte till tåligare material, kostnader för vakthållning.

Av Turners undersökning framgår att de direkta kostnaderna för underhåll på grund av onormalt beteende är relativt låga för de äldre områdena i MKB:s fastighetsbestånd – fastigheter producerade fram till år 1962. Därefter stiger kostnaderna brant och når sitt maximum i ett område som är producerat 1968. De senast producerade områdena visar däremot påtagligt lägre värden. Samma tendens kan konstateras inte blott när det gäller övriga direkta kostnader på grund av onormalt beteende utan även när det gäller de indirekta kostnaderna.

Turner konstaterar i sin utredning, att de sociala kostnaderna inom ett bostadsområde och antalet socialhjälpstagare bland hyresgästerna inom området samvarierar. – Inom områden där de sociala kostnaderna är höga är också antalet socialhjälpstagare stort.

När det gäller frågan om sociala kostnader i det enskilda beståndet i Malmö har Turner utgått från samvariationen mellan sociala kostnader och andelen socialhjälpstagare bland hyresgästerna. Hos de privata hyresvärdarna är andelen socialhjälpstagare låg. Turner har därvid dragit den slutsatsen att några sociala kostnader knappast kan existera där. Samtliga MKB:s sociala kostnader skulle alltså vara *mer*kostnader.

Såväl Kielland som Mildner är kritiska mot Turners utredning. De anser båda att Turners slutsatser om de sociala merkostnadernas storlek hos MKB inte är rättvisande. Detta beror enligt dem för det första på att Turner dels felaktigt räknat med vissa kostnader t. ex. brandförsäkringspremier dels underlåtit att ta hänsyn till vissa besparingar som uppstår när lägenheter står outhyrda. För det andra har enligt deras mening Turner av det material han haft tillgängligt i vissa fall dragit felaktiga slutsatser samt använt felaktiga metoder. Såväl Kielland som Mildner anser således att det på grundval av tillgängligt material är möjligt att göra rimliga uppskattningar av de sociala kostnaderna i det privata beståndet. Den indirekta metod som Turner använt att beräkna dessa kostnader anser de under alla förhållanden vara otillförlitlig och ge orimliga resultat.

I sin beräkning av de sociala merkostnadernas effekt på hyrorna i det privata beståndet har Turner vidare inte tagit hänsyn till att Malmö kommun gett MKB bidrag på 5 miljoner kronor det aktuella året.

Både Kielland och Mildner har med utgångspunkt i de ändringar av Turners siffermaterial som de ansett befogade och tillgängliga uppgifter om och uppskattningar av sociala kostnader i det privata beståndet beräknat

MKB:s sociala merkostnader. Kielland beräknar därvid MKB:s sociala merkostnad till 4,5 miljoner kronor eller 3 kr 60 öre per m^2 vy. Han menar dock att hyresförluster och marknadsföringskostnader ej bör räknas som social kostnad, varför MKB:s sociala merkostnad skulle vara 1,6 miljoner kronor eller 1 kr 30 öre per m^2 vy. Enligt detta synsätt skulle kommunens bidrag leda till en hyressänkning hos MKB och därmed resultatförsämring för de privata företagen.

Mildner uppskattar MKB:s sociala kostnad till 9 kr 90 öre per m^2 total vy och de privata företagens motsvarande kostnader till 4 kr 57 öre. MKB:s sociala merkostnad skulle alltså uppgå till 5 kr 34 öre per m^2 total vy. Med hänsyn till kommunens bidrag på 5 miljoner kronor eller ca 4 kr per m^2 total vy kan hyrorna i det privata beståndet påverkas med 1 kr 34 öre per m^2 vy eller totalt med ca 4 miljoner kronor.

2.6 Överväganden och förslag

2.6.1 *Allmänna utgångspunkter*

Vi har fått till uppgift att utvärdera erfarenheterna av bruksvärdeprincipen. I det betänkande av civilutskottet som ligger till grund för vårt uppdrag (CU 1977/78:32) anförs att mot bakgrund av vad som kan komma fram vid en sådan utvärdering bör övervägas i vilka avseenden bruksvärdereglerna kan behöva justeras.

Bruksvärdeprincipen har inte under någon längre tid tillämpats generellt i landet. Visserligen infördes principen genom lagändring år 1968, men ända fram till år 1975 gällde hyresregleringen för en stor del av lägenhetsbeståndet på våra större orter och t.o.m. den 31 december 1978 har därefter avvecklingslagen gällt för i huvudsak samma bestånd. Vidare har helt nyligen hyresförhandlingslagen införts. De hyror som fastställs genom förhandlingar på den privata sektorn bygger visserligen på bruksvärdeprincipen, men förhandlingsarbetet kan väntas påverka resultatet så att detta inte behöver bli överensstämmande med vad som skulle ha följt av en hyresnämndsprövning. Bruksvärdeprincipen har sålunda tillämpats så kort tid under nu gällande förutsättningar att erfarenheterna av denna tillämpning är förhållandevis knapphändiga.

Hur bruksvärdeprincipen tillämpas är också i hög grad beroende av de lokala förhållandena. Vetenskapliga undersökningar av bruksvärdeprincipen måste därför i första hand hänföra sig till enskilda orter eller kanske snarare till enskilda bostadsförvaltningar. En illustration till detta är Turners tidigare nämnda undersökningar av hyresstrukturerna på fyra lokala hyresmarknader och av sociala merkostnader i ett allmännyttigt bostadsföretag i Malmö (se avsnitt 2.4.1 och 2.5). En mer generell undersökning är Turners undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980 (se avsnitt 2.4.2 och bilaga 2).

En vetenskapligt underbyggd utvärdering av bruksvärdeprincipen måste med nödvändighet bli lång och tidsödande. Enligt vår mening är det inte lämpligt att en sådan total utvärdering bedrivs inom ramen för en statlig utredning. Det är bättre att dessa undersökningar överlämnas åt den

vetenskapliga forskningen som genom statens råd för byggnadsforskning kan riktas in mot lämpliga frågor på detta område.

Emellertid kan, om bruksvärdeprincipen skulle vara behäftad med allvarliga brister, statsmakterna inte slå sig till ro i avvaktan på resultatet av en omfattande vetenskaplig dokumentering av sådana eventuellt förefintliga brister. Ett studium av civilutskottets betänkande CU 1977/78:32 visar att det närmast är förhållandena när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandar som lett utskottet fram till kravet på en utvärdering av bruksvärdeprincipen. Vi har därför fattat vår uppgift så att vi skall ta del av praktiska erfarenheter av bruksvärdesystemet i syfte att göra de justeringar i systemet som visar sig erforderliga, med tyngdpunkten lagd på förfarandet när förhandlingarna strandat. Det material vi grundar våra överväganden på är dels de praktiska erfarenheter vi fått del av under våra hearings med företrädare för hyresmarknadens partsorganisationer samt för domstolar och hyresnämnder, dels det material som utredningens egna organisationsrepresentanter lagt fram och dels de undersökningar som nu föreligger.

Den kritik mot bruksvärdeprincipen som i anslutning till motion 1977/78:1943 (s) relaterats i betänkandet CU 1977/78:32 går i huvudsak ut på följande: Å ena sidan hävdas det ibland att principen leder till att hyresnivåerna drivs upp i det privata bostadsbeståndet som en följd av att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror till viss del baseras på andra kostnader än de som förekommer hos de privata hyresvärdarna. Detta skulle hänga samman med att de allmännyttiga företagen får bära ett mera vittgående socialt ansvar. Å andra sidan hävdas det samtidigt att de allmännyttiga företagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. Detta skulle i så fall verka i motsatt riktning när det gäller hyresnivåerna i det privata bostadsbeståndet. Den hyresutjämning mellan olika årgångar av bostadshus som förekommer inom de allmännyttiga bostadsföretagen leder till hyresnivåer, som – enligt motionärerna – av hyresgästernas företrädare anses ligga alltför högt när det gäller det äldre bostadsbeståndet och av fastighetsägarnas företrädare anses ligga alltför lågt när det gäller de senaste årens nyproduktion och därför enligt deras mening inte utgör ett korrekt underlag för en jämförelseprövning. – De nu anförda omständigheterna visar enligt motionärernas och civilutskottets mening att utvecklingen på hyresmarknaden synes ha lett till en förändring av bruksvärdeprincipen.

De företrädare för de allmännyttiga företagen som inom eller inför vår utredning har anfört principiella synpunkter på bruksvärdeprincipen har såvitt angår principens verkningar för deras företag i huvudsak anslutit sig till den i civilutskottets betänkande relaterade kritiken. Därutöver har ytterligare en viktig principiell synpunkt anförts. Genom den språngvisa stegringen av byggnadskostnaderna har kapitalkostnaderna för ett nybyggt hus av viss årgång kommit att väsentligt överstiga kostnaderna för motsvarande hus av närmast äldre årgång. En regelrätt prövning enligt bruksvärdeprincipen befaras därför leda till att det inte skulle vara möjligt att ta ut ens självkostnaderna i hyra för en nyproducerad lägenhet.

Företrädare för de privata fastighetsägarna har inom och inför vår utredning instämt såväl i sistnämnda kritik som i den kritik som relaterats i civilutskottets betänkande till den del denna avser att de allmännyttiga

företagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna och att bruksvärdehyrorna till följd härav blir för låga. Därutöver har de lagt stor vikt vid att bruksvärdehyran får en starkare anknytning till marknadshyran, d.v.s. vad hyresvärdar kunnat få ut vid uthyrning till nya hyresgäster. Därvid har erinrats om att den svarta handeln med hyresrätter måste innebära att hyresgästerna är beredda att betala en högre hyra för äldre, centralt belägna lägenheter än man kan ta ut i dag. Vidare har Sveriges fastighetsägareförbund hemställt om förslag till sådan ändring av bruksvärderegeln att statliga och kommunala subventioner, som utgått till allmännyttiga företag, skulle beaktas vid jämförelseprövningen.

Enligt Hyresgästernas riksförbund har tillämpningen av bruksvärderegeln kommit att försenas och försvåras av olika störningar på bostadsmarknaden som legat utanför partsorganisationernas kontroll. Hyresregleringens avveckling upphörde sålunda först i och med utgången av år 1978. Inflationen under 1970-talet med starkt stigande generella hyreskrav har försvårat anpassningen av hyressättningen för de enskilda lägenheterna till bruksvärderegeln. I diskussionen har hävdats, att det skulle föreligga teoretiska skillnader mellan hyressättningssystemet på den allmännyttiga sektorn och bruksvärderegeln. Denna ståndpunkt har emellertid inte kunnat beläggas. Båda systemen utgår från samma norm: konsumenternas preferenser. Övergången från hyres- till avtalsreglering har enligt Hyresgästernas riksförbund uppfyllt de önskemål statsmakterna uttalat om att hyrestvister i största möjliga utsträckning borde lösas genom partsförhandlingar för att därmed minska belastningen på de administrativa myndigheterna. Att det ekonomiska utfallet av hyresförhandlingarna är mindre tillfredsställande för vissa allmännyttiga företag kan enligt förbundet tillskrivas skilda omständigheter, bl.a. den skicklighet med vilken styrelser och företagsledningar bedrivit verksamheten. Svårast utsatta är företag där det år efter år förelegat uthyrningssvårigheter. Dessa företags resultat kan inte förbättras genom höjda hyror, eftersom hyrorna i de bestånd där lägenheterna står tomma redan överstiger den hyra som marknaden är beredd att bära. Tillkomsten av bruksvärderegeln har inte ändrat principer och rutiner för förhandlingar mellan hyresgästföreningar och allmännyttiga bostadsföretag.

För egen del vill vi inledningsvis framhålla följande.

Vid bruksvärdeprincipens tillkomst år 1968 tänkte man sig att det normalt skulle råda en balanserad hyresmarknad där i stort sett jämvikt rådde mellan tillgång och efterfrågan. På en sådan balanserad hyresmarknad behövdes endast möjlighet att reagera mot oskäliga hyror, och i övrigt kunde marknadshyran tillåtas slå igenom. För de orter där brist på hyreslägenheter rådde skulle däremot tillämpas särskilda regler som tillät en kontroll av hyrorna i anslutning till de allmännyttiga företagens självkostnadsbestämda hyror.

De ändringar som vidtogs i bruksvärdereglerna år 1974 byggde på ett något annat synsätt. Hyresregleringen avvecklades samtidigt och det gällde att i stället ge hyresgästerna ett bättre skydd mot omotiverade hyreshöjningar än enligt den dittillsvarande tillämpningen av bruksvärdeprincipen (prop. 1974:150 s. 464). Därvid ansågs behov föreligga av vissa jämkningar i regelsystemet i syfte att skapa ytterligare garantier för att bruksvärdesystemet medförde skäliga hyresnivåer (samma prop. s. 470). Dessa jämkningar

bestod dels i en närmare anknytning av bruksvärdehyrorna till de allmännyttiga företagens hyror även utanför bristortsregleringen dels en minskning av det utrymme för en prisskruv uppåt som bruksvärdeprincipen medger. I det senare hänseendet gällde tidigare att av hyresvärden fordrad hyra skulle godtas som skälig om den inte *väsentligt översteg* hyran för jämförliga lägenheter. Detta ändrades därhän att fordrad hyra skulle anses som oskälig, om den var *påtagligt högre* än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet var likvärdiga. Riksdagen godtog regeringsförslaget med vissa redaktionella jämkningar (CU 1974:36 s. 54–56).

Bruksvärdeprincipens främsta uppgift är att trygga besittningsskyddet. Utan en möjlighet till prövning av villkoren för fortsatt förhyrning skulle besittningsskyddet lätt kunna sättas ur spel av krav från hyresvärdens sida på oskäliga hyresvillkor. På en balanserad hyresmarknad är det åtminstone teoretiskt sett bruksvärdesystemets uppgift att efterbilda en fri hyresmarknad. En helt fri hyresmarknad torde dock knappast utgöra en realistisk tanke och hur en sådan skulle se ut är det i vart fall svårt att ha någon säker uppfattning om. Frågan kompliceras ytterligare av att balansen kan vara större eller mindre på olika delmarknader.

I tider av bostadsbrist skall bruksvärdesystemet hålla tillbaka prisstegringar som är föranledda av efterfrågetrycket men som överstiger vad som är godtagbart från samhällssynpunkt. I den utformning som bruksvärdeprincipen har enligt riksdagsbeslutet år 1974 skall båda uppgifterna tillgodoses genom ett och samma regelsystem. Genom att samma regler nu gäller över hela fältet blir systemet smidigare och lättare att tillämpa vid ändrade förhållanden. Samtidigt blir naturligtvis momentet av kontroll starkare än det skulle behöva vara på en helt balanserad marknad. Med nuvarande omfattning av bostadsproduktionen är det emellertid inte troligt att de närmaste åren generellt sett kommer att kännetecknas av balans på hyresmarknaden, även om det finns stora regionala och lokala skillnader.

Bruksvärdeprincipen har växt fram både som en reaktion mot och som en ersättning för hyresregleringen.

Den numera avvecklade hyresregleringen var en nödvändig följd av krigsårens drastiskt minskade bostadsbyggande. Verkningarna av densamma blev emellertid med åren alltmer orimliga. Den ursprungliga låsningen vid 1942 års hyror gav dåligt underlag för underhåll av fastigheterna. När sedan systemet med generella hyreshöjningar efter beslut av regeringen infördes, ledde ej heller dessa till att fastigheterna underhölls i tillräcklig utsträckning. Brister i det löpande underhållet föranledde i och för sig inte nedsättning av hyran. Endast om underhållet eftersatts under en längre följd av år, med påföljd att lägenheten sjönk ned i en lägre klass, kunde nedsättning av hyran ske. Några garantier för att den del av medgivna generella hyreshöjningar som var avsedd för underhåll av fastigheterna verkligen användes för det avsedda ändamålet fanns alltså inte.[1]

Sedan hyresregleringslagen ändrats år 1968 träffade Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund en överenskommelse om rätt för hyresvärdarna att få ersättning för bl.a. underhållsarbeten. Överenskommelsen, som lades till grund för anvisningar utfärdade av statens hyresråd, avsåg olika annuitetstal som borde tillämpas vid höjning av bashyra i anledning av standardförbättringar och hyreshöjande underhållsarbeten.

[1] Se till det anförda Hedfelt–Ringdén–Hamilton, Hyresreglering och besittningsskydd, 1959 s. 62 f samt Gad–Stark, Hyresregleringen, 1969 s. 40 f.

Viss del av kostnaden ansågs dock vara ersatt genom bashyran.

De nödvändiga ekonomiska förutsättningarna för ett ökat fastighetsunderhåll som skapades genom reparationsöverenskommelsen medförde en uppgång av fastigheternas standard. Det var emellertid svårt att få hyresgästerna att förstå att inte blott exempelvis tapetsering, målning, golvbehandling och takbehandling i de enskilda lägenheterna utan även arbeten på fastighetens tak, fasader, rörsystem och grundförhållanden medförde att hyrorna fick höjas. De grunder efter vilka reparationstilläggen beräknades var vidare inte helt okomplicerade. Reparationsöverenskommelsens innebörd och följder var således svåra att förklara för hyresgästerna. Den var ej heller konstruerad i syfte att tillämpas under någon längre tidrymd, eftersom den kom till vid en tidpunkt då parterna förutsatte att hyresregleringen skulle avvecklas inom en tioårsperiod. Trots att systemet höjde fastigheternas standard blev inte erfarenheterna av reparationsöverenskommelsen odelat gynnsamma.

I ett hyresreglerat system kan på sikt hyran inte utan en orimligt stor administrativ kontrollapparat anpassas till vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, utan man tvingas söka generella lösningar. Erfarenheterna av 1942 års hyresreglering visar dessutom att hyresgästerna i ett sådant system kan komma att få betala avsevärda hyresbelopp för förfluten tid. Vidare ledde hyresregleringen under hela sin existens till hyressplittring, så att nya lägenheter ständigt blev dyrare medan hyrorna för äldre lägenheter steg endast långsamt. Detta medförde en låsning av hyresmarknaden och ledde till svart handel med hyreslägenheter. Vår hearing med företrädare för den privata sektorn visar att denna ännu inte har kommit över den hyressplittring som systemet medförde.

I vårt ekonomiska system är det naturligt att prisbildningen i första hand sker genom avtal mellan parterna. Hyresförhandlingslagen syftar till att ge förhandlingsparterna möjlighet att uppträda på jämbördig fot, genom att hyresgästerna företräds av sin organisation. Hyrans storlek blir på så sätt ett resultat av parternas förhandlingsstyrka och förhandlingsskicklighet. Eftersom det inte är möjligt att tvinga parterna att komma överens och parterna inte heller förfogar över stridsmedel, måste dock i sista hand parterna kunna få ett opartiskt avgörande av tvisten. För ett sådant avgörande måste uppställas vissa materiella normer. Detta sker genom bruksvärdeprincipen. Genom möjligheten till hyresnämndsprövning på grundval av bruksvärdeprincipen blir denna vägledande också för parternas förhandlingsarbete. Den är dock inte på något sätt bindande. Så länge parterna kommer överens, har de stor frihet. Erfarenheten visar också att prisbildning genom förhandlingsverksamhet kan bli åtskilligt mer nyanserad än som är möjligt vid en myndighetsprövning. Vårt prisbildningssystem kan sägas bygga på att myndighetsprövning kommer till stånd så sällan som möjligt.

2.6.2 *Bruksvärdeprincipen och produktionskostnaderna*

När det gäller att bedöma de problem som bruksvärdehyran kan föra med sig för fastighetsförvaltningen torde det vara ändamålsenligt att skilja mellan kapitalkostnader å ena sidan och drifts- och underhållskostnader å andra sidan. Kapitalkostnaderna är en produkt av i huvudsak produktionskostna-

derna och finansieringssystemet. Till produktionskostnader får då hänföras såväl kostnader för nyproduktion som för större ombyggnad och modernisering. Kostnaden att producera flerfamiljshus har under de senaste åren ökat snabbt. En betydande del av kostnadsstegringarna utjämnas visserligen av det statliga finansieringssystemet med dess garanterade ränta, som höjs med husets ålder. Genom riksdagens beslut hösten 1980[1] sänktes, som vi tidigare påpekat, den lägsta garanterade räntan för hyres- och bostadsrättshus från 3,4 % till 3,0 %. Den lägsta garanterade räntan för egnahem d.v.s. småhus som bebos av låntagaren är alltjämt 5,5 %. De nu angivna räntesatserna avser första året efter lånets utbetalning. Därefter höjs räntesatserna. För egnahem sker höjningen genom det förut nämnda beslutet snabbare än tidigare. Detta gäller också äldre bostadsrättshus. Som vi tidigare anfört beslöt riksdagen vid 1979/80 års riksmöte att införa s.k. produktionskostnadsbelåning. Detta innebar att de anbudsbaserade kostnaderna samt skäliga övriga kostnader läggs till grund för beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån vid nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus. En förutsättning är dock att dessa kostnader inte väsentligen överstiger ett på sedvanligt sätt framräknat pantvärde. Om så är fallet skall liksom tidigare bostadslån inte beviljas. Genom dessa åtgärder kommer den snabba ökningen av kapitalkostnaderna att motverkas. Trots detta ökar kapitalkostnaderna likväl för nyare hus. Sett över en längre period blir stegringen kraftig. (Finansieringssystemet redovisas utförligare i avsnitten 2.1.4 och 2.3.1.)

Enligt både de allmännyttiga och de privata bostadsföretagens uppfattning har bruksvärdereglerna bidragit till den kraftiga minskningen av produktionen av hyreslägenheter under senare år (jfr uppgifter om bostadsproduktionen i avsnitt 2.3.1). Utan tvivel beror dock denna på flera samverkande orsaker. En är naturligtvis det överskott på lägenheter som bestod under åtskilliga år på 1970-talet. En annan är inriktningen av bostadsproduktionen mot småhus upplåtna med äganderätt. Omtvistade är verkningarna av markfördelningspolitik och markvillkor när det gäller privat byggande. För de privata företagens del kan också ekonomiska fördelar för bostadsrättsupplåtelser påverka valet av upplåtelseform i samband med nyproduktionen eller ombyggnad av äldre fastigheter.

Inom de allmännyttiga företagen förekommer en utjämning av hyrorna mellan nyare och äldre fastigheter, så att hyrorna i nyare hus blir lägre och hyrorna i äldre hus blir högre än en sträng anknytning till självkostnaderna beräknade hus för hus skulle leda till. Denna utjämning kan karakteriseras som en strävan till en solidarisk hyrespolitik inom de allmännyttiga företagen. Till grund för denna ligger av hyresmarknadskommittén utarbetade metoder för att fastställa hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter. Dessa innebär i korthet följande:

De allmännyttiga företagens hyror fastställs i regel genom förhandlingar. Vid förhandlingarna försöker man inte fastställa bostadsföretagets självkostnad för varje enskild fastighet utan man försöker komma överens om storleken på de sammanlagda kostnaderna för alla fastigheter i beståndet under den tid överenskommelsen avser. Den summa man då får fram kallas hyrespotten. De centrala organisationerna har rekommenderat de förhandlande lokala parterna att med hjälp av en särskild hyressättningsmetod

[1] Riksdagsbeslutet togs den 16 december 1980. Framställningen bygger på prop. 1980/81:63.

fördela hyrespotten först på bostadsföretagets olika områden och sedan mellan de olika fastigheterna inom respektive område. En närmare redogörelse för rekommendationen har lämnats i avsnitt 2.1.3. De lokala variationerna vid tillämpningen av hyressättningsmetoden är dock stora och ibland torde fördelningen ske efter mera förenklade riktlinjer.

Vid tillkomsten av den beskrivna hyressättningsmetoden uttalade hyresmarknadskommittén, att avsikten var att likvärdiga bostäder skall ha lika hyror. Hyran för varje lägenhet skall vara beroende av lägenhetens storlek och utrustning, dess läge och andra kvaliteter i lägenheten, fastigheten och bostadsområdet. Lägenheterna åsätts därigenom hyra oberoende av kostnadsbilden i den enskilda fastigheten.

Utjämningen av hyrorna mellan nyare och äldre fastigheter möjliggörs av att kapitalkostnaderna genomsnittligt sett är lägre i ett äldre hus än i ett yngre. Detta beror bl.a. på finansieringssystemets konstruktion och produktionskostnadernas ökning. Hyresgästen i en äldre fastighet får genom utjämningen betala en hyra som är högre än vad fastighetens självkostnader egentligen motiverar, medan hyresgästen i en nyproducerad fastighet på motsvarande sätt får betala en lägre hyra. En övervältring av kostnader från nyare till äldre fastigheter inom beståndet sker.

Bengt Turner har i sin avhandling om hyressättning på bostadsmarknaden redovisat en undersökning av hyressättningen på fyra orter.

En närmare redogörelse för undersökningsresultatet har lämnats i avsnitt 2.4.1. Som där framgår varierade övervältringens storlek kraftigt mellan de olika allmännyttiga företagen. Hyresstrukturen i vissa av de allmännyttiga företagen avvek också ganska mycket från den hyresstruktur som skulle följa av hyresmarknadskommitténs rekommendationer för hyressättningen. Bara ett av de undersökta företagen hade helt följt rekommendationerna.

Turner har vidare vid sin undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980 (se avsnitt 2.4.2 och bilaga 2) funnit att skillnaderna i hyresnivåer är stora mellan olika företag samt att det i vissa företag existerar en hyresspridning som inte förefaller vara motiverad ur bruksvärdesynpunkt. Turner anser att större delen av variationen är hänförbar till det förhållandet att många företag har en hyressättning som är starkt åldersberoende. Detta innebär i praktiken att äldre lägenheter åsätts en hyra som markant understiger hyrorna i nyare lägenheter. Enligt Turners mening kan detta tolkas som en tämligen utbredd motvilja mot kostnadsövervältringen. Generellt sett är den bristande kostnadsövervältringen särskilt märkbar i det allra senaste beståndet, som ofta åsätts hyror som ligger markant över hyrorna i tidigare producerade bestånd.

Finansieringssystemet förmår f.n. bara i begränsad grad utjämna de kostnadsskillnader som föranleds av högre produktionskostnader i yngre årgångar av hus. Kvarstående kostnadsskillnader får anses vara större än vad som motiverar skillnaderna i bruksvärde. En fortsatt utjämning genom hyressättning får antas motsvara konsumenternas värderingar. Genom att hyrorna bestäms genom förhandlingar, där de enskilda konsumenterna blir jämställda med fastighetsägarna i fråga om förhandlingsstyrka genom att sluta sig samman i organisationer, får förhandlingsresultatet antas generellt sett motsvara hyresgästernas preferenser, sedda i stort. Det förhållandet att – som Turners undersökningar visar – hyresstrukturen blir olika på olika orter

tyder på att det i främsta rummet är förhållanden på de lokala bostadsmarknaderna som i förening med de lokala förhandlingsparternas styrka och skicklighet bestämmer hyressättningen.

Företrädare för hyresgäströrelsen har vid våra hearings uppgett att utjämningen mellan äldre och nyare fastigheter inte torde kunna drivas längre än som skett, till följd av det motstånd mot hyreshöjningar som detta för med sig från hyresgästerna i det äldre beståndet. Företrädare för de allmännyttiga företagen har konstaterat, att det i dagens läge är omöjligt att täcka kostnaderna för nyproduktion genom utjämning. Från och med år 1977 har SABO informerat medlemsföretagen om att de riskerar att inte få hyrestäckning för produktionskostnaden i nyproduktionen. Exempel har anförts – från Örebro – på att produktionskostnadsanpassade hyror sänkts med hjälp av direkta kommunala bidrag, trots att lägenheterna var uthyrda, bl.a. därför att hyrorna bedömts överstiga bruksvärdehyran. Det anförda visar att den produktionskostnadsanpassade hyran för de nyproducerade husen av kommunen ansågs för hög och en utjämning mellan hyrorna för äldre och yngre lägenheter inte bedömdes kunna ske för att täcka kostnaderna för nyproduktionen de första åren.

De privatägda hyresfastigheterna är spridda på ett stort antal fastighetsägare. Flertalet ägare har bara en hyresfastighet. En utjämning mellan nyare och äldre fastigheter kan därför mera sällan komma till stånd i fråga om de privata hyreslägenheterna.

Beträffande äldre privatägda hyresfastigheter torde bruksvärdeprincipen medföra, att det vid en jämförelse med allmännyttiga företags av utjämningen påverkade hyror blir ganska lätt att komma fram till överenskommelser om skäliga hyresnivåer. Den undersökning av hyresstrukturen på fyra lokala hyresmarknader som Turner redovisat i sin avhandling (se avsnitt 2.4.1) tyder också på att hyrorna i privatägda fastigheter ligger något under motsvarande allmännyttiga hyror. Även om bruksvärdeprincipen leder till ökade intäkter för ägare till äldre hyresfastigheter kan hyresgäster i äldre hyreslägenheter inte anses betala oskäliga hyror i den mening som läggs i bruksvärdeprincipen så länge hyrorna inte påtagligt överstiger hyrorna i motsvarande allmännyttiga lägenheter.

Vid en helt fri prisbildning skulle sannolikt de privata fastighetsägarna till följd av starka stegringar av produktionskostnaderna få antingen godta en icke kostnadstäckande hyra i nyproduktionen eller avstå från nyproduktion annat än i mycket attraktiva lägen. En viss minskning av de privata fastighetsägarnas marknadsandel av nyproduktionen har kunnat konstateras under de senaste åren. Den privata nyproduktionen har till stor del ägt rum inom saneringsområden. Detta tyder på att den privata nyproduktionen koncentreras till mer centrala lägen, där hyresgästerna är villiga att betala en jämförelsevis hög hyra, och att privata fastighetsägare inte vågar producera nya hyreslägenheter i exploateringsområden, därför att de inte kan få täckning för produktionskostnaderna.

Det måste dock ifrågasättas om inte bruksvärderegelns utformning i och för sig ger möjlighet att ta ut hyror som täcker kostnaderna för nyproduktion även vid jämförelsevis kraftiga kostnadsstegringar. Den prisskruv uppåt som medges inom ramen för rekvisitet påtagligt högre hyra i bruksvärderegeln ger utrymme för vissa kostnadsstegringar i nyproduktionen. Kostnadsstegring-

arna utjämnas i någon mån av finansieringssystemet (se avsnitt 2.3.1). De stegrade kapitalkostnaderna slår igenom bara beträffande en del av hyran. Drifts- och underhållskostnader upptar en betydande del av de totala förvaltningskostnaderna och stiger även i närmast äldre årgångar. Om hänsyn tas till nu angivna faktorer måste det antagas, att under de flesta åren av 1970-talet kostnadsstegringen från ett års nyproduktion till nästa års nyproduktion, när den slås ut över hela hyran, har rymts inom ramen för vad som är "påtagligt högre". Om det vid bruksvärdeprövning av hyrorna i ett nyproducerat hus bara finns jämförelselägenheter av betydligt äldre årgång kan dock skillnaden i bruksvärde mellan jämförelselägenheterna och de nyproducerade lägenheterna tänkas framstå som mindre än skillnaden mellan jämförelselägenheternas hyror och de hyror som krävs för nyproduktionen. Detta kan tänkas medföra en nedsättning av bruksvärdehyran för nyproduktionen. Turners undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980 (se avsnitt 2.4.2 och bilaga 2) visar dock att under de senaste åren betydande hyresstegringar åtminstone i vissa företag accepterats i nyproduktionen. Där så skett bildar de nya, högre hyrorna en bruksvärdenivå.

Den stora massan av hyresändringar måste ske genom förhandlingar, och resultatet av dessa blir i allmänhet enligt bruksvärderegeln vägledande för hyresnämndernas praxis. Det är sålunda i första hand hyresmarknadens parter som disponerar över möjligheterna att förändra hyrorna med hänsyn till ändringar i sådana faktorer som läge och modernitetsgrad. En viss uppvärdering av dessa faktorer kan vara rimlig om det behövs för att i ökad utsträckning möjliggöra nyproduktion. Bostadsdomstolen har i ett nyligen meddelat avgörande tagit ställning till frågan om bl.a. lägesfaktorns betydelse ur bruksvärdesynpunkt, se RBD 1980:46. Sålunda anförde bostadsdomstolen bl.a., att den yttre miljön och lägesfaktorn självfallet bör tillmätas ganska stor betydelse och ge klart utslag vid hyressättningen. Det är alltså möjligt att i den praktiska tillämpningen göra en uppvärdering av bl.a. dessa faktorer.

Å andra sidan innebär redan det statliga finansieringssystemet att statsmakterna inte ansett det vara önskvärt eller generellt sett möjligt att fullständigt anpassa nyproduktionshyrorna till de starkt ökande kapitalkostnaderna. Som framgår av tidigare redovisade uppgifter (avsnitt 2.3.1) har dessa i det närmaste fördubblats under 1970-talet. Bakom den nuvarande utformningen av bruksvärdeprincipen ligger också tanken att så långt möjligt undvika hyressplittring som inte motsvaras av skillnader i bruksvärdet. En höjning av hyran för en viss fastighet i förhållande till jämförelsehyrorna kan därför vara motiverad av olikheter i fråga om läge etc. men bara i mindre mån av att fastigheten är ett år yngre än de fastigheter med vilka jämförelse sker. En kraftig höjning av hyror i nyproduktionen leder till orättvisor olika hyresgäster emellan. De välkända verkningarna av den hyressplittring som vållades av hyresregleringen kan därvid väntas uppträda på nytt. De som bor i äldre fastigheter med låg hyra blir obenägna att flytta till nybyggda fastigheter även om dessa skulle motsvara deras behov, och den lägre hyran i det äldre beståndet kommer att i viss utsträckning diskonteras i form av svarta överlåtelsesummor.

En till de höga nyproduktionskostnaderna direkt anknuten hyra torde

många gånger inte heller tas ut redan på grund av rent marknadsmässiga förhållanden. Bruksvärdeprincipen inverkar inte på detta utan motsvarar i en sådan situation en direkt marknadsmässig anpassning av hyrorna. Däremot torde högre hyror kunna tas ut vid bostadsbrist samt i vissa attraktiva lägen, särskilt i innerstäderna i större kommuner. Detta medför emellertid samtidigt en risk för ökad boendesegregation i dessa attraktiva lägenheter.

Det grundläggande problemet med de höga nyproduktionskostnaderna kan enligt vår mening inte på ett avgörande sätt bringas ur världen genom ändringar av bruksvärderegeln. I stället är det ett bostadspolitiskt problem och måste lösas genom ekonomiska åtgärder.

Det är nödvändigt att vi har en tillfredsställande nyproduktion av hyreshus. Till avsevärd del torde de senaste årens exceptionella stegringar av byggnadskostnaderna hänga samman med den mycket höga inflationen under samma tid. Om penningvärdeutvecklingen bringas in i lugnare banor, faller automatiskt en del av de behandlade problemen bort.

Den övergång till produktionskostnadsbelåning som skett fr.o.m. budgetåret 1980/81 (prop. 1979/80:100, bil. 16 s. 53 ff, CU 22, rskr 314, SFS 1980:329–330) innebär att en betydande del av problemet med de s.k. överkostnaderna faller bort. Härigenom dämpas i betydande grad stegringen av kapitalkostnaderna i nyproduktionen. Sänkningen av den garanterade räntan beträffande hyres- och bostadsrättshus från 3,4 % till 3 % under det första låneåret bidrar också till att minska ökningen av kapitalkostnaderna.

Det är enligt vår mening önskvärt att finansieringssystemet ytterligare anpassas till takten i kostnadsstegringarna och ges en mera effektivt utjämnande verkan mellan de olika årgångarna. Om höjningen av kostnaderna för nyproduktionen på så sätt kan dämpas, utgör detta ett stöd för tillämpningen av bruksvärdeprincipen.

2.6.3 *Bruksvärdeprincipen och de sociala kostnaderna*

Det är inte bara de ökade kostnaderna i nyproduktionen som medför problem vid hyressättningen. Även kostnaderna för drift och underhåll av fastigheter har ökat kraftigt de senaste åren. Eftersom de allmännyttiga företagens självkostnadsbestämda hyror är prisledande påverkar detta indirekt bruksvärdehyran trots att denna inte är kostnadsanknuten.

En redogörelse för ökningen av drifts- och underhållskostnader under de senaste åren har lämnats i avsnitt 2.3.2. Av det förebragta materialet kan konstateras att denna ökning varit oroväckande. Kostnadsökningen beror i första hand på att priset för energi samt kollektivavtalsbundna och taxebundna kostnader – såsom löner och kommunala taxor – har stigit. Ökningen har medfört svårigheter för de allmännyttiga bostadsföretagen att vid hyresförhandlingarna få full täckning för sina kostnader. Att så är fallet framgick bl.a. vid vår hearing med företrädare för de allmännyttiga bostadsföretagen. Svårigheten att få full kostnadstäckning har bl.a. lett till att det planerade och önskvärda underhållet i många fall eftersatts.

Från de allmännyttiga företagens sida har gjorts gällande, att det inte bara förhåller sig så att drifts- och underhållskostnaderna ökar i stor utsträckning

utan dessutom så att de blir särskilt höga i det allmännyttiga beståndet. Den i motion 1977/78:1943 relaterade kritiken mot bruksvärdesystemet innefattar också att systemet leder till att hyresnivåerna drivs upp i det privata bostadsbeståndet som en följd av att de allmännyttiga företagens hyror till viss del baseras på andra kostnader än de som förekommer hos de privata hyresvärdarna. Detta hänger enligt motionärerna samman med att de allmännyttiga företagen får bära ett mer vittgående socialt ansvar. De kostnader det här är fråga om brukar sammanfattande betecknas sociala kostnader.

SABO har i en skrift till regeringen, dagtecknad den 20 januari 1978, närmare utvecklat frågan om de sociala kostnaderna. Det är enligt SABO främst tre faktorer som medför att de allmännyttiga företagen har högre kostnader än de privata hyresvärdarna, nämligen högre boendetäthet, större omsättning bland hyresgästerna samt större andel hushåll med sociala problem. Sistnämnda faktor beror enligt SABO på att hushåll med sociala problem inte har möjlighet att få bostad annat än hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Samtliga tre faktorer medför enligt företrädare för de allmännyttiga företagen att dessa företags bostäder utsätts för en större förslitning, vilket i sin tur medför ökade kostnader för drift och underhåll. Högre boendetäthet medför också högre kostnader för bl.a. varmvatten och sophämtning. Enligt samma källor saknas motsvarande kostnader hos de privata hyresvärdarna eller är i vart fall betydligt mindre framträdande. På grund av bruksvärdesystemets anknytning till de allmännyttiga företagens självkostnadsbestämda hyror får till följd härav de privata hyresvärdarna ut högre hyror än som motsvaras av deras kostnader.

Det kan tilläggas att man enligt de allmännyttiga företagens uppfattning bör skilja mellan sådana kostnader som föranleds av hushållens sammansättning och rörlighet och sådana kostnader som direkt föranleds av sociala problem hos hyresgästerna. De senare kostnaderna bör enligt de allmännyttiga företagens uppfattning belasta kommuernas socialvårdsbudget.

En redogörelse för vissa undersökningar beträffande de sociala kostnadernas storlek har lämnats i avsnitt 2.5.

De företrädare för de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästernas riksförbund som deltagit i våra hearings har i huvudsak vitsordat SABO:s uppgifter.

Storleken av de sociala kostnaderna påverkas som framgår av det föregående av en hel rad faktorer. Resultatet torde bli att kostnaderna i betydande utsträckning fördelar sig årgångsvis och med hänsyn till bostadsområdenas förhållanden till olika attraktiva lägen. Det råder ingen tvekan om att vissa allmännyttiga företag har betydande sociala kostnader. Sådana kan emellertid förekomma också i privatägda företag. Men det torde enligt vår mening inte kunna dras i fråga, att de privata fastighetsägarna rent generellt har utövat något större kontroll vid val av hyresgäster medan de allmännyttiga företagen i större utsträckning tagit emot hushåll som medfört sociala kostnader av olika slag. En orsak kan vara att många hushåll med sociala problem, som tidigare bott i saneringsmogna fastigheter i städernas centrala delar, i samband med sanering har tvingats flytta till nyproducerade fastigheter. Eftersom allmännyttan är dominerande i nyproduktionen, har den således fått ta hand om dessa hushåll. Det måste dock observeras, att ett

stort antal privata fastighetsägare förvaltar bara ett fåtal lägenheter och att deras svårighet att få täckning för kostnaderna även för enskilda hushåll med sociala problem därför kan vara betydande.

Om man med hänvisning till de allmännyttiga företagens högre sociala kostnader menar att de privata företagen borde få i motsvarande mån lägre hyror, kan detta lagstiftningsvägen åstadkommas i första hand genom införande av en hyresreglering, där hyran fastställs med hänsyn till varje bostadsföretags förvaltningskostnader. Ett grundläggande problem är emellertid att man först måste fastställa vilken kvalitet på förvaltningen som skall anses rimlig för att sedan relatera de nedlagda kostnaderna till denna. Uppenbarligen skulle det medföra en mycket omfattande administrativ apparat att hus för hus granska förvaltningen och de kostnader denna medfört och fastställa hyror som är skäliga med hänsyn till bl.a. dessa kostnader.

Det har mot bruksvärdesystemet bl.a. anförts att det ligger en principiell motsättning i att bruksvärdehyran å ena sidan skall vara oberoende av produktionskostnader och löpande kostnader för drift och förvaltning men å andra sidan främst skall fastställas med beaktande av de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror. Att det förhåller sig så är visserligen riktigt. Bruksvärdesystemets uppgift är emellertid främst att förhindra oskäliga hyror i det privata beståndet. Härvid tjänstgör de allmännyttiga företagens hyror som spärr mot oskäliga hyreshöjningar. Högre kostnader hos de allmännyttiga företagen till följd av sociala engagemang i den storleksordning som det enligt det föregående är fråga om kan inte antas påverka de privatägda fastigheternas hyror i den utsträckning att de kan betecknas som oskäliga från de utgångspunkter som ligger till grund för bruksvärdeprincipen. För övrigt tyder Turners avhandling (se avsnitt 2.4.1) på att de privata hyrorna ofta ligger något under motsvarande allmännyttiga hyror. Det kan under dessa förutsättningar inte vara meningsfullt att ingripa i det nyligen introducerade förhandlingssystemet på den privata sektorn så att förutsättningarna för dessa förhandlingar nu ändras. Hur betungande de sociala kostnaderna än är för vissa företag kan det inte vara motiverat att införa hyresreglering för att komma till rätta med hyror i det privata beståndet som ter sig gynnsamma till följd av de allmännyttiga företagens sociala kostnader och bruksvärdeprincipen. Problemen med de sociala kostnaderna måste därför lösas på andra vägar.

Rent generellt måste kommunerna och statsmakterna inrikta sig på att motverka segregation inom boendet såväl vid planeringen av enskilda bostadsområden som vid kommunal och regional planering. Genom åtgärder på regional-, närings-, arbetsmarknads- och invandringspolitikens områden måste en koncentration av boendeproblemen till enskilda kommuner undvikas.

Det är vidare viktigt att inte enbart de allmännyttiga företagen tar ett socialt ansvar för att bereda bostäder åt hushåll som på ett eller annat sätt kan vålla extra kostnader för företagen. I detta hänseende kan ändring komma till stånd genom den nya bostadsanvisningslagen (prop. 1979/80:72, CU 12 rskr 180, SFS 1980:94) som är avsedd att vara ett medel för kommunerna att genom förmedling av lediga bostadslägenheter skapa ökade förutsättningar för en allsidig befolkningssammansättning i kommunernas bostadsområden.

Särskilt om lagen kan leda till förhandlingsöverenskommelser mellan kommunerna och bostadsförvaltningarna om frivilliga upplåtelser till bostadssökande som kommunerna anvisar, torde den komma att utgöra underlag för en lindring av boendesegregationen.

Problemen med de sociala kostnaderna kan inte lösas genom generellt verkande ekonomiska åtgärder. Därtill är de av alltför varierande omfattning från företag till företag. Problemen måste därför i första hand lösas på den lokala nivån. Det är emellertid inte alltid möjligt att lägga hela bördan på de enskilda kommunerna. Problemen för de allmännyttiga företagen är ofta värst i kommuner som på grund av kommunmedlemmarnas ekonomiska och sociala situation har svårigheter också på andra områden, såsom barnomsorg, skolväsende och socialtjänst. Det kan därför behövas ekonomiska insatser från statsmakternas sida för att stödja bostadsförvaltningar som fått särskilt stora sociala kostnader. Detta sker också redan genom bidrag och lån till boendemiljön vilka närmast tar sikte på att stödja förändringar i denna miljö. Ett direkt stöd till sociala kostnader förutsätter att dessa kan mätas. Turners Malmöundersökning och den kritik och debatt som den föranlett (se avsnitt 2.5) bör kunna ge god ledning för en utveckling av metoder att göra sådana mätningar. Mycket kan utan tvivel också göras av bostadsföretagen och hyresgästföreningarna, på egen hand eller i samarbete med den kommunala socialtjänsten[1]. Det är emellertid fråga om bostadssociala åtgärder som det inte kan vara hyresrättsutredningens uppgift att ta ställning till.

De problem som de sociala kostnaderna för med sig framför allt för allmännyttiga företag i vissa kommuner kan således enligt vår mening inte lösas genom ändringar i hyressättningsreglerna utan måste angripas med andra åtgärder.

2.6.4 *Svårigheter att finna representativt jämförelsematerial*

Vissa problem som uppkommer vid tillämpningen av bruksvärdeprincipen beror på svårigheter att finna lämpliga jämförelselägenheter. I samband med att civilutskottet begärde en utvärdering av bruksvärdeprincipen pekade utskottet särskilt på svårigheten att finna jämförelselägenheter, om alla allmännyttiga bostadsföretag i en kommun eller kommunens enda allmännyttiga företag skulle ansöka hos hyresnämnden om hyreshöjning för sina samtliga lägenheter[2]. Andra svårigheter har förts fram av företrädare för partsorganisationerna eller blivit aktuella under utredningsarbetets gång.

Frågan om hur man skall finna jämförelselägenheter, om alla lägenheter i det allmännyttiga beståndet i en kommun skulle bli föremål för bruksvärdeprövning samtidigt, torde inte ha ställts på sin spets i praktiken. Visserligen har det vid flera tillfällen förekommit att en tvist av denna omfattnig hänskjutits till hyresnämnden, men parterna har hittills varje gång förlikts under hyresnämndens medverkan. Denna typ av tvister tenderar dock att återkomma allt oftare. Man kan därför inte utesluta att någon hyresnämnd snart kan tvingas ta ställning till det problem som civilutskottet pekat på.

Hyreslagen saknar emellertid inte, som antagits, bestämmelser om hur hyresnämnden skall fastställa hyra i en sådan situation. Den grundläggande regeln i bruksvärdeparagrafen innebär, att hyran skall utgå med skäligt

[1] Se t.ex. Göran Lindberg, Att granska bostadsområden, i SABO:s utvecklingsprojekt Allmännyttig bostadsförvaltning.

[2] CU 1977/78:32 s. 18 f.

belopp. Om allmännyttiga lägenheter saknas i jämförelsematerialet, får hyresnämnden, när den skall ta ställning till ett allmännyttigt företags hyror, vid sin skälighetsprövning beakta andra omständigheter.

Till en början bör därvid anmärkas, att om helt likvärdiga lägenheter saknas på orten, hyresnämnden vid sin skälighetsprövnig kan söka ledning i hyran för lägenheter som är närmast likvärdiga och att 1974 års ändring av bruksvärderegeln inte utgör hinder mot att, om allmännyttiga lägenheter saknas i jämförelsematerialet, beakta hyrorna i privatägda fastigheter[1]. Eftersom förhandlingarna i det privatägda beståndet följer i tiden efter förhandlingarna i det allmännyttiga beståndet och sålunda påverkats av det tidigare hyresläget i detta bestånd, är möjligheten begränsad att med ledning av de privata hyrorna bedöma vad hyresläget numera bör vara i det allmännyttiga beståndet. I vissa situationer bör det dock kunna ske med utnyttjande av påtaglighetsrekvisitet.

Saknas jämförelsematerial på orten, måste hyresnämnden vara oförhindrad att godta jämförelsematerial från allmännyttiga företag på andra orter, där hyresstrukturen är jämförbar med hyresstrukturen på den ort som prövningen avser och där förhållandena på hyresmarknaden även i övrigt framstår som likvärdiga. Vid sådana hyrestvister för ett allmännyttigt företags hela bestånd som förts upp i hyresnämnd - och som förlikts under hyresnämndens medverkan – har det förekommit att partsorganisationerna som biträtt de enskilda parterna åberopat översiktligt jämförelsematerial beträffande hyreshöjningar och hyresnivåer på andra orter. Enligt vad som upplysts inom utredningen har sådant material visat sig kunna ge en god bild av var ett skäligt hyresläge ligger även i det företag som prövningen avser. Materialet har gett underlag för en jämförelse mellan hyreshöjningar och hyresnivåer på åberopade orter och företagets krav på den aktuella orten. Sådana jämförelser borde kunna användas exempelvis på så sätt, att en begärd hyreshöjning som är något högre än höjningarna på andra orter godtas, om hyresnivån i det prövade företaget tidigare låg under hyresnivåerna på andra orter. Det bör dock understrykas att någon hyresnämndsprövning på underlag av sådant material som här behandlats ännu inte har kommit till stånd.

Skulle inte heller en jämförelse med hyreshöjningar och hyresnivåer på andra orter ge tillförlitligt underlag för en bruksvärdeprövning, återstår för hyresnämnden att göra en mer renodlad skälighetsmässig bedömning. Om det är känt att hyrorna i allmännyttiga företag på andra orter efter förhandlingar med hyresgästerna under det senaste året höjts med minst visst antal kronor per kvadratmeter, får detta ses som en allmän höjning av det marknadsmässiga hyresläget. Det finns då inget som motsäger att det är skäligt att hyresläget också på den aktuella orten undergår åtminstone motsvarande förskjutning uppåt. Eftersom variationerna mellan olika orter är stora, och de allmännyttiga företagens hyres- och kostnadsstrukturer växlar från företag till företag, ger dock en sådan bedömning inte närmare ledning för hur stor en hyreshöjning bör vara för prövningsfastigheterna. Det torde i denna situation vara naturligt, att såväl företaget som hyresgästernas representanter från hyresgästföreningen kommer in på ett resonemang om behovet av hyreshöjningar med hänsyn till kostnadsutvecklingen i det företag som prövningen avser. Även om bruksvärdehyran i princip inte är

[1] Prop. 1974:150 s. 472.

kostnadsanknuten, lär hyresnämnderna vid en skälighetsprövning i den uppkomna situationen inte kunna undgå att ta hänsyn till sådana resonemang och väga in dem tillsammans med andra av parterna åberopade omständigheter för att bilda sig en uppfattning om var en skälig hyra bör ligga. Bruksvärdeprövningen är dock till sist en metod för att komma fram till skäliga hyror, och skulle denna skälighetsprövning i extrema undantagsfall få göras på ett mera fritt sätt, utgör detta inte något avgörande argument mot bruksvärdeprincipen som sådan.

Vid en hearing som vi haft med företrädare för bostadsdomstolen och hyresnämnderna yppades inte några farhågor för att man inte skulle kunna finna en lösning i den förut angivna situationen, om den skulle uppkomma. En viss osäkerhet om möjligheten att göra jämförelser med hyresläget på andra orter gjorde sig dock gällande. Även om också andra omständigheter, som framgår av det anförda, kan beaktas vid en mera allmän skälighetsbedömning, synes dock möjligheten att vid en bruksvärdeprövning där jämförelsematerial saknas på den aktuella orten hämta ledning av hyresläget på andra orter vara av så stor betydelse att den förtjänar att särskilt omnämnas i lagtexten.

Inom utredningen har dock gentemot den metod som nu beskrivits invänts, att hyresstrukturerna inom skilda företag – som också Turners undersökningar av hyresstrukturerna på fyra lokala hyresmarknader (avsnitt 2.4.1) och av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980 (avsnitt 2.4.2, bilaga 2) visar – kan vara så olika att det inte är meningsfullt att låta jämförelser med andra företag fälla utslag. Hyressättningen inom varje företag bör enligt denna ståndpunkt bedömas utifrån de förutsättningar som där gäller. Förhandlingarna mellan parterna har avsett det aktuella företagets kostnadskalkyler, och det ligger därför närmast till hands att låta hyresnämnden grunda sin hyressättning på samma faktorer som de förhandlingarna avsett.

Från SABO:s sida har förordats att bruksvärderegeln kompletteras så att hyresnämnden har att beakta de kostnadsändringar som åberopats vid förhandlingarna och som inträffat efter det att den för prövningslägenheterna utgående hyran fastställdes och därvid godta en begärd hyra som motsvarar oundvikliga kostnadsförändringar och inte påtagligt överstiger hyresändringar för allmännyttigt ägda lägenheter som till bruksvärdet är likvärdiga.

Från hyresgästsidan har invänts, att det inte är möjligt att ta hänsyn enbart till kostnadsförändringar. En förhandlingsöverenskommelse för ett visst år beträffande ett allmännyttigt företags hyror innebär inte att de kostnader som företaget åberopat i sina kalkyler i och för sig har godtagits ens till den del de motsvarar överenskomna hyror. Varje år måste företagets totala kostnad granskas, inte endast kostnadsförändringarna. Det är inte möjligt att ha en metod för hyresförhandlingar mellan parterna och en annan metod för hyresnämndens prövning av hyrorna, sedan förhandlingar strandat.

I och för sig är det riktigt att en överenskommelse om hyror alltid är en förhandlingsuppgörelse och som sådan i regel resultatet av en kompromiss. Den bygger dock på hyresgästernas preferenser. Den skall också enligt bruksvärderegeln kunna läggas till grund för hyressättningen i andra, icke allmännyttiga företag. Det är då nödvändigt att acceptera den som uttryck

för bruksvärdet av det allmännyttiga företagets lägenheter.

En prövning i hyresnämnden med tillämpning av en regel sådan som den av SABO förordade förutsätter att tvisten förts till hyresnämnden som en tvist mellan de förhandlade parterna, på det sätt vi kommer att förorda i avsnitt 2.6.7. Det är sålunda bara tvister enligt hyresförhandlingslagen som det kan komma i fråga att reglera enligt denna modell. Enskilda hyresgäster måste, på samma sätt som efter en förhandlingsöverenskommelse, kunna sedan hyrorna fastställts för företaget i dess helhet få sin individuella hyra prövad av hyresnämnden. För denna prövning gäller bruksvärdeprincipen.

Om man skulle välja att enligt nu angivna riktlinjer reglera frågan om hur hyresnämnden skall pröva ett allmännyttigt företags hyror, när jämförelse inte kan ske med hyrorna för lägenheter tillhörande annat allmännyttigt företag på samma ort, borde en bestämmelse i ämnet tas in i hyresförhandlingslagen – individuella tvister måste som framgår av det nyss anförda prövas enligt bruksvärdeprincipen i hyreslagen – och förslagsvis ges följande lydelse: "Råder tvist om hyrorna för samtliga bostadslägenheter som ägs och förvaltas av ett allmännyttigt bostadsföretag eller för huvuddelen av dem och finns inte jämförliga lägenheter i annat allmännyttigt bostadsföretag på samma ort, skall tidigare utgående hyra ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till ändringar i företagets kostnader".

En metod som bygger på att hyresnämnd har att ta ställning till vilka ändringar i hyrorna för ett allmännyttigt företags lägenheter som bör föranledas av förändringar i företagets kostnader har otvivelaktigt vissa fördelar, främst den att hyresnämndens prövning kommer att ske på samma underlag som legat till grund för parternas förhandlingar. Den är emellertid samtidigt förenad med olika problem.

Om parterna under en följd av år inte kan komma överens om hyrornas storlek utan hyressättningen varje år hänskjuts till hyresnämnden och där avgörs genom en bedömning på grundval av företagets kostnader, föreligger risk att de sålunda bestämda hyrorna alltmer avlägsnar sig från lägenheternas bruksvärde. Metoden skulle i så fall få verkningar liknande dem som följer med indexklausuler, vilka inte får tillämpas i fråga om hyresavtal för bostadslägenheter.

I allmänhet skall man visserligen inte behöva befara, att frågan om hyressättningen för ett allmännyttigt företag hänskjuts till hyresnämnden under flera år i följd. De allmännyttiga företagens styrelser är politiskt valda och kan antas vilja ta strid om hyrorna endast i undantagsfall. Hyresgäströrelsen har alltid visat förståelse för att skäliga boendekostnader måste betalas. Organisationerna torde därför som regel vilja söka ledning i hyresnämndernas och bostadsdomstolens avgöranden vid sina fortsatta förhandlingar. Inte heller de enskilda hyresgästerna kan antas ha sådant intresse att regelmässigt få sina hyror prövade av hyresnämnden att de annat än enstaka år skulle söka förmå sin organisation att driva tvisten till nämnden. En hyresnämndsprövning medför nämligen risk för retroaktiva hyreshöjningar.

Risken för återkommande hyrestvister inför hyresnämnden kan dock inte uteslutas. De stora kostnadsökningarna under senare år kan komplicera förhandlingarna. Parterna kan i sin förhandlingsstrategi väga in även möjligheterna att nå bostadspolitiska fördelar. I vad mån den ena eller den

andra parten anser sig föranlåten att hänskjuta tvisten till hyresnämnden beror utom på motpartens agerande också på vad parten i fråga tror sig kunna vinna genom en hyresnämndsprövning. Detta beror i sin tur på den materiella regel som hyresnämnden har att tillämpa.

Om hyran skall bestämmas med hänsyn till förändringar i kostnadsläget, bör hyresnämnden dock inte beakta annat än skäliga kostnadsstegringar. Detta innebär till en början att kostnadsstegringar som beror på att förvaltningen inte skötts på ett tillfredsställande sätt bör belasta företaget – och i sista hand kommunen i egenskap av ägare eller företagets borgenärer – och inte hyresgästerna. Men det betyder också att hyresnämnden måste skilja mellan företaget och hyresgästerna i frågor som rör den nivå på vilken förvaltningen bör ligga. Kostnaderna kan påverkas av energisparande åtgärder, sänkt inomhustemperatur, variationer i fråga om service, förlängda eller förkortade intervaller för periodiskt underhåll etc. Eftersom tvisten hänskjutits till hyresnämnden därför att parterna inte kunnat komma överens om skälig hyra, kan man vänta sig att åtskilliga frågor av denna art tas upp av parterna inför hyresnämnden. Det blir här fråga om intressetvister för vilka det är svårt att finna några normer som kan läggas till grund för en rent rättslig prövning.

Vad som nyss sagts innebär också att en tvist av denna art kan bli tidsödande. Om sådana tvister blir ofta återkommande medför de en allvarlig belastning särskilt på de mindre hyresnämnderna. De är naturligtvis från handläggningssynpunkt ändå att föredra framför en tvist enligt nuvarande modell mellan ett allmännyttigt företag och tusentals enskilda hyresgäster men knappast i förhållande till en tvist som förs mellan de förhandlande parterna och prövas enligt bruksvärdeprincipen, tillämpad på det sätt som vi i det föregående har förordat.

Det kan också ifrågasätts om hyresnämnderna är så sammansatta att de är väl lämpade för att pröva företagens kostnader. Hyresnämndens ordförande är genom både utbildning och tidigare verksamhet regelmässigt inriktad på en rent rättslig prövning. De båda intresserepresentanterna, som utsetts på förslag av fastighetsägare- resp. hyresgästorganisation torde däremot i regel vara väl förtrogna med överväganden rörande företagens kostnader. F.n. finns möjlighet att i hyresnämnd anlita en teknisk expert, som visserligen inte är ledamot av hyresnämnden men som kan biträda denna vid överläggning etc. Det bör, oavsett hur den nu aktuella frågan löses, införas en möjlighet för hyresnämnden att i stället för eller vid sidan av en teknisk expert på motsvarande sätt anlita en ekonomisk expert. Denne skulle då kunna biträda hyresnämnden när det gällde att bedöma bostadsföretagens kalkyler från företagsekonomisk synpunkt. Det kan å andra sidan bli svårt för hyresnämnderna att finna lämpliga ekonomiska experter som står fria från de tvistande parterna. Man bör därför inte hysa någon övertro på möjligheterna att med hjälp av ekonomisk expertis komma fram till resultat som framstår som invändningsfria. I huvudsak torde en prövning enligt nu angivna riktlinjer grunda sig på att hyresnämnden tar del av parternas argumentering angående de av företaget åberopade kostnadskalkylerna och ändringarna i kostnadsläget sedan hyrorna senast fastställdes och därefter gör skälighetsavvägningar.

En allvarligare invändning mot den nu diskuterade ordningen med en

prövning av de allmännyttiga företagens kostnadsändringar är att hyresnämnderna kommer att få arbeta med två olika principer för prövningen av allmännyttiga och privata bostadsföretags hyror, låt vara att detta motsvarar skillnader som redan nu föreligger i fråga om de hyresförhandlingar som förs på ömse sidor. Vidare kan anföras att skilda normer kommer att gälla för prövningen av hyran i tvisten mellan de förhandlande parterna och en efterföjande tvist i vilken en enskild hyresgäst begär överprövning av hyran för sin lägenhet, en tvist som skall prövas enligt bruksvärdereglerna. Å andra sidan kan detta naturligtvis i och för sig vara en fördel, eftersom hyresnämnden då i den senare tvisten står mera obunden av sitt tidigare beslut.

En direkt hänvisning i hyreslagen till företagens kostnader kan också utgöra ett första steg mot hyresreglering. I enstaka tvister kommer hyresnämnderna säkerligen att lita enbart till skälighetsavvägningar. Skulle sådana tvister bli regelbundet återkommande måste däremot hyresnämnderna sannolikt ges stöd för sina bedömningar i utredningar angående skäligheten av olika kostnadsposter. På hyresregleringens tid gjordes sådana utredningar centralt. Fastighetskostnadsundersökningar utfördes först inom statens hyresråd och senare av statistiska centralbyrån. Att göra sådana utredningar lokalt skulle bli mycket betungande. Troligen fick de också i den nu antydda situationen göras för hela landet gemensamt. Det är mycket möjligt att utredningarna skulle behöva kompletteras med centralt utfärdade anvisningar för prövningen. Skulle detta bli fallet, torde bedömningarna liksom på den tid då regeringen medgav generella hyreshöjningar inom hyresregleringens ram få föras upp på regeringsnivå. I så fall skulle vi onekligen ha tagit ett stort steg i riktning mot hyresreglering.

Som nyss antytts beror det helt på hur frekvent ett prövningsförfarande byggt på kostnadsöverväganden blir, om det medför risk för en utveckling i riktning mot hyresreglering eller ej. Hur frekvent förfarandet blir kan man bara ha gissningar om. Det blir helt beroende på hur fördelaktig en sådan prövningsmetod ter sig för de förhandlande parterna eller någon av dem i jämförelse med alternativet att kompromissa sig fram till en förhandlingsöverenskommelse. Om enligt det förslag som vi för fram i ett senare avsnitt hyresnämndsprövningen underlättas högst väsentligt i den aktuella situationen – genom att tvisten mellan de förhandlande parterna får föras direkt till hyresnämnden – kan en materiell regel som den ena eller den andra sidan tror vara särskilt gynnsam för sitt vidkommande ge den sidan anledning att oftare än eljest skulle bli fallet föra tvister till hyresnämndens prövning. I så fall torde också de centrala nämnderna få minskade möjligheter att nå fram till rekommendationer i hyressättningstvister.

Sammanfattningsvis framstår en prövning av hyrorna på grundval av kostnadsändringarna i företagen som en intressant lösning av problemet med prövningen av ett allmännyttigt företags hyror, när allmännyttiga jämförelseobjekt inte finns på orten. En särskild fördel är att metoden nära anknyter till innehållet i de förhandlingar som föregått tvisten. Troligen skulle den kunna fungera väl som norm vid prövning av tvister i exceptionella undantagsfall. Blir tvister av denna art ofta återkommande, är dock metoden förenad med sådana risker för en utveckling i riktning mot hyresreglering att

den inte bör genomföras. Det finns också anledning ifrågasätta om metoden leder till så annorlunda praktiska resultat än en tillämpning av bruksvärdeprincipen på det sätt vi förut förordat. Som vi anförde bör också vid en sådan tillämpning hyresnämnden i den beskrivna situationen vara lyhörd för parternas resonemang om företagens kostnader. Även vid en prövning som bygger på kostnadsändringar torde hyresnämnden få ta hänsyn till hyrorna i andra allmännyttiga företag, åtminstone om sådana finns på samma ort och inte berörs av hyrestvisten. På så sätt närmar sig de båda metoderna varandra i den praktiska tillämpningen, trots att de bygger på helt skilda utgångspunkter. Enligt vår mening talar övervägande skäl för att man inte nu för in en ny princip för hyressättning i hyreslagstiftningen utan bygger vidare på bruksvärdeprincien med en sådan utveckling av denna som vi förordat i det föregående.

Inom utredningen har vidare SABO:s företrädare uttryckt farhågor för att bruksvärderegeln i sin nuvarande utformning skulle vara ett hinder mot boinflytande i individuella eller kollektiva former och därvid anfört följande: Enligt SABO kan ett individuellt boinflytande knappast utvecklas på annat sätt än att hyresgästerna hos SABO-företagen får ökat inflytande och ansvar för vård och underhåll av de egna lägenheterna. Eftersom hyresgästerna inte torde ha en enhetlig uppfattning om t.ex. vad som är gott underhåll i lägenheterna, antar SABO att bostadsbeståndet hos de allmännyttiga företagen relativt snabbt mister den homogenitet, när det gäller lägenheternas underhåll, som är en av förutsättningarna för att bruksvärderegeln i sin nuvarande utformning skall fungera tillfredsställande. Eftersom ett kollektivt hyresgästinflytande över fastigheter, bostadskomplement och utemiljö knappast kan komma att uppfattas som meningsfullt av de boende, om de inte ges möjligheter att områdesvis påverka service- och underhållsnivå och därmed kostnader, kommer homogeniteten att urholkas även när det gäller fastighetsunderhåll och fastighetsskötsel. De allmännyttiga bostadsföretagen, som i dag är fullserviceföretag, vilket innebär att kostnader för all service och allt underhåll ingår i hyran, har genom att de samtidigt är självkostnadsbestämda av lagstiftaren ansetts väl lämpade att tillhandahålla jämförelselägenheter vid hyresnämndernas och bostadsdomstolens skälighetsprövning av hyra. Om inte bruksvärdeprincipen ändras, upphör emellertid denna lämplighet den dag hyrorna börjar variera på grund av att de kan innehålla olika underhållsnivåer för i övrigt likadana lägenheter, fastigheter och utemiljöer samt olika servicenivåer när det gäller fastighetsskötseln. Därmed är enligt de av SABO uttalade farhågorna bruksvärdereglerna delvis satta ur spel. En sådan utveckling kan inte accepteras, eftersom den samtidigt skulle innebära att besittningsskyddet för bostadslägenheter blir satt ur spel. Det synes enligt SABO därför nödvändigt att ändra bruksvärderegeln, så att jämförelser kan göras, oavsett om hyran täcker alla kostnader för vad som hittills ansetts vara normal fullservice i såväl lägenheter som i övrigt eller en lägre servicenivå, t.ex. att hyresgästerna svarar för lägenhetsunderhållet helt eller delvis, eller en högre servicenivå, t.ex. extra bra fastighetsskötsel, eller en nivå som är under normalnivå för lägenhetsunderhåll men över normalnivå för yttre underhåll och fastighetsskötsel.

De problem som sålunda har tagits upp från de allmännyttiga företagens sida kan inom kort få aktualitet. Underhållsfondsutredningen arbetar med

förslag till organisation och finansiering av underhåll i hyresfastigheter och har nyligen lagt fram ett delbetänkande[1] med förslag beträffande målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i de enskilda lägenheterna. Förslaget innefattar en reglering som blir tillämplig på i princip hela lägenhetsbeståndet med vissa undantag. Hyresgästen ges ett avgörande inflytande över denna typ av underhåll. Hyresgästen har rätt att mot särskild betalning få sådant underhåll utfört av värden. Han har också rätt att ombesörja det på egen bekostnad. Målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder som fastighetsägaren utför på beställning av hyresgäst finansieras genom att fastighetsägaren upptar särskilda lån. Räntor och amorteringar på dessa lån betalas genom att fastighetsägaren debiterar hyresgästerna lägenhetsvis för utfört underhåll. Betalningen från hyresgäst skall ske i form av tioåriga tillägg till hyran.

Underhållsfondsutredningens överväganden påverkar självfallet tillämpningen av bruksvärdeprincipen. Utredningens förslag beträffande målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i de enskilda lägenheterna ryms dock inom bruksvärdesystemets ram. I det följande har hänsyn tagits till det förslag som underhållsfondsutredningen lagt fram.

Att hyran för prövningslägenheterna omfattar särskilda förmåner som inte ingår i avtalen för jämförelselägenheterna är inte någon okänd företeelse. Hyresnämnd har exempelvis prövat hyran för studentlägenheter som varit möblerade och omfattat förmånen av fri elström, städning och fritt linne[2]. Bruksvärderegeln har alltså tillämpats också i situationer som denna. Hyresnämnden kan antingen göra så att de olika förmånerna åsätts särskilda priser, som läggs till den grundhyra man får fram vid en jämförelse, eller göra en mera allmän skälighetsbedömning med utgångspunkt i hyran för jämförelselägenheterna. Det tekniska förfaringssättet får anpassas till det utredningsmaterial som föreligger i det enskilda fallet.

I praktiken är det här fråga om två problem, dels att göra de begärda hyrorna i prövningslägenheterna och hyrorna i jämförelselägenheterna jämförbara, dels att vid hyrans bestämmande beakta skillnader i fråga om förmåner av olika slag. Gränsen mellan dessa operationer är flytande och en viktig uppgift är att se till att inte förmåner eller avsaknaden av förmåner beaktas på båda sidorna. Tillgången till tvättstuga är exempelvis en faktor att beakta vid bedömningen av frågan om lägenheterna är likvärdiga; om denna förmån är avgiftsbelagd eller ingår i hyran får betydelse vid hyresjämförelsen.

Detta hindrar emellertid inte att om det blir vanligt att förmånerna för hyresgästerna växlar och variationerna också avser mer väsentliga förmåner, man kan överväga att i lagtexten ge särskild anvisning om att dessa variationer måste beaktas. Det kan alltså under dessa nya förhållanden vara lämpligt att i bruksvärderegeln ange att de större eller mindre förmåner som enligt parternas avtal – eller i händelse av tvist hyresnämndens eller bostadsdomstolens bestämmande – är förenade med nyttjanderätten till lägenheten skall beaktas särskilt vid hyressättningen. I lagtekniskt hänseende får då ordet "bruksvärde" beteckna vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet (läge, storlek, utrustning) och till boendemiljön, inklusive närheten till service, kommunikationer osv. kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet.

[1] SOU 1981:47.

[2] Se Rittri, Hyran för bostaden, 1975 s. 93.

Om hyresgästerna i prövningslägenheterna har eller saknar särskilda förmåner medan motsatsen gäller för hyresgästerna i jämförelselägenheterna, måste hänsyn tas till dessa olikheter när det gäller att med ledning av jämförelselägenheternas hyror fastställa hyrorna för prövningslägenheterna. Hyresnämnden får bestämma prövningslägenheternas "bruksvärde" i nyss nämnd mening, med bortseende från särskilda förmåner, och sedan till detta bruksvärde lägga värdet av sådana särskilda förmåner som gäller för prövningslägenheterna. Är det fråga om förmåner av större betydelse som förekommer eller saknas i ett stort antal lägenheter, torde man kunna göra jämförelsen direkt mellan lägenheter som i det hänseendet är likartade. Om man på grundval av underhållsfondsutredningens arbete föreskriver att lägenhetsunderhållet skall betalas vid sidan av hyran, skall i så fall jämförelsen över huvud taget inte avse lägenheternas skick med avseende på målning och tapetsering. Vid bestämmande av hyran för en lägenhet som skall undantas från systemet, t.ex. en studentlägenhet, får värdet av att målning och tapetsering ingår i hyran beräknas särskilt. Kostnaden för målning och tapetsering är i och för sig marginell, och det kan inte bereda hyresnämnden några svårigheter att uppskatta den. Även beträffande andra ofta förekommande förmåner torde det komma att föreligga tillräckligt underlag i form av jämförelser mellan lägenheter med och utan förmånen i fråga för att värdet av denna skall kunna fastställas tämligen exakt. I fråga om förmåner av mer ovanlig beskaffenhet får man använda sig av en skälighetsprövning.

Det bör tilläggas att en hyressättning av nu angiven art, där hyran skall bestämmas med hänsyn till att hyresgästen har eller saknar vissa särskilda förmåner, väl måste skiljas från det fallet att vissa förmåner betalas enligt särskilda regler, t.ex. uppvärmningen enligt en bränsleklausul som partsorganisationerna kommit överens om. I så fall torde hyressättningen många gånger bäst kunna ske så, att hyran bestäms efter en jämförelse med hyran för andra lägenheter, oavsett hur betalningen för de angivna förmånerna bestäms. Totalhyran fastställs alltså efter en jämförelse med totalhyrorna för jämförelselägenheterna. På så sätt har bruksvärderegeln hittills tillämpats när det gällt att fastställa hyran för lägenheter med särskilda bränsleklausuler. Härav följer att om hyresvärden har särskilt stora kostnader exempelvis för fastighetens uppvärmning, detta inte går ut över hyresgästen, eftersom denne skall betala en hyra som är jämförlig med hyran för lägenheter med motsvarande förmåner.

Från de privata fastighetsägarnas sida har mot de allmännyttiga företagens hyresledande ställning i bruksvärdesystemet bl.a. anmärkts, att man vid jämförelseprövningen inte tar hänsyn till att hyresnivån hos allmännyttiga företag åstadkommits genom direkta och indirekta kommunala bidrag till drift och underhåll. Resultaten av vissa undersökningar om kommunala bidrag och lån redovisas i avsnitt 2.3.3. I denna fråga får man först komma ihåg att bruksvärdeprincipen utgår från att likvärdiga lägenheter skall ha lika hyror, oavsett på vilket sätt kostnaderna för husens uppförande osv. finansierats. Anser man sig kunna konstatera att hyran för vissa allmännyttiga lägenheter är normal, utgör den en bruksvärdehyra även om onormala kostnader exempelvis för grundläggning eller för underhåll som föranletts av vandalisering e.d. har subventionerats bort av kommunen. För det andra

måste man komma ihåg att de allmännyttiga företagen ofta är mycket stora och att subventioner till uppförande av en enstaka fastighet eller t.o.m. direkta kontanta subventioner till företaget som sådant ofta får mycket liten inverkan på den totala hyresnivån i företaget. Hyran för enskilda lägenheter bestäms efter andra principer, som får mycket större effekt på bruksvärdet. Särskilt gäller detta om utjämningen mellan yngre och äldre årgångar. Som förut anförts utgör emellertid denna utjämning en i och för sig korrekt anpassning till marknadsmässiga principer.

Emellertid uttalades när regeln om de allmännyttiga företagens prisledande verkan infördes i bruksvärdebestämmelserna vid lagändringen år 1974, att vid bruksvärdeprövning med ledning av allmännyttans hyror måste krävas, att hyressättningen i de allmännyttiga jämförelselägenheterna är korrekt och representativ för det allmännyttiga lägenhetsbeståndet. Uttalandet måste också i fortsättningen anses vägledande för tillämpningen av den särskilda regeln om de allmännyttiga företagens prisledande ställning. Det bör tillämpas i förevarande sammanhang. Om alltså subventioner har kommit till användning på sådant sätt att hyresvärdet för jämförelselägenheterna sänkts under vad som är normal bruksvärdehyra för allmännyttiga lägenheter, skall dessa lägenheter uteslutas ur jämförelsematerialet. Vad som därvid skall anses vara normal bruksvärdehyra torde hyresnämnden få bedöma efter skälighet på grundval av parternas argumentering i tvisten om de privata lägenheternas hyror.

2.6.5 *Slutsatser beträffande bruksvärdesystemet*

Som framgår av det förut anförda är åtskilliga svårigheter förenade med tillämpningen av bruksvärdeprincipen. Svårigheterna är främst förenade med bristen på jämförelsematerial. Denna leder till att man i betydande omfattning tvingas ta sin tillflykt till skälighetsprövning.

En sådan skälighetsprövning kan naturligtvis inte ske med bortseende från hyror för andra lägenheter, eftersom man torde komma att helt sakna hållpunkter för bedömningen om man lämnar förankringen i hyresmarknaden[1]. Hyresnämndernas och bostadsdomstolens karaktär av specialdomstol med intresseledamöter och deras därmed följande kännedom om hyresmarknaden borgar för att denna bedömning blir så realistisk som möjligt. Ett rent hyresregleringssystem där kostnaderna för olika förmåner skall bestämmas medför otvivelaktigt mer omgång och kan inte väntas leda till mer rättvisande resultat.

En annan verkan av bruksvärdesystemet som tidvis tilldrar sig stor uppmärksamhet i debatten är det förhållandet att utjämningen av hyror i den allmännyttiga sektorn mellan äldre och yngre lägenheter medför att privata fastighetsägare med äldre fastigheter kan ta ut hyror som betydligt överstiger kostnaderna för fastigheterna. Detta ökar naturligtvis också fastighetsvärdena.

Vi vill emellertid understryka, att det förhållandet att en fastighet ger hög avkastning i och för sig inte innebär att hyresgästerna betalar oskäliga hyror i bruksvärdeprincipens mening. Det ligger i principens syfte – att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäliga hyror och trygga besittningsrätten – att utfallet bedöms med hänsyn till vad hyresgäs-

[1] Berg-Sederblad, 2 uppl. s. 175.

terna får betala i jämförelse med andra hyresgäster, inte med hänsyn till det utbyte fastighetsägaren får av fastigheten. Huruvida uppkommande vinster i äldre fastigheter tas till beskattning i rimlig utsträckning kan, liksom andra beskattningsfrågor inom fastighetssektorn, vara väl värt att utredas. Det ankommer emellertid inte på oss att gå närmare in på sådana frågor.

Ett tredje grundläggande problem som är förenat med bruksvärdeprincipen är att den riskerar att alltmer naggas i kanten, om man i strävan att hålla kostnaderna i fastighetsförvaltningen nere eller trygga finansieringen av vissa kostnadsposter debiterar hyresgästerna särskild ersättning för den ena eller den andra förmånen. Sådan separat debitering föreslås exempelvis av underhållsfondsutredningen i fråga om underhåll och kan komma att föreslås av värmemätningsutredningen i fråga om kostnaderna för värme och varmvatten. Även med sådana inslag av kostnadsanknuten hyra kan bruksvärdesystemet fortfarande fungera, genom att hyresgästerna för lägenheten och samtliga förmåner betalar en totalhyra, som är jämförlig med vad andra hyresgäster med likvärdiga lägenheter och förmåner betalar. Åtskilliga av bruksvärdesystemets administrativa fördelar går emellertid förlorade, om man beträffande olika förmåner ändå tvingas att göra en rättvis fördelning av kostnaderna lägenhet för lägenhet. Kostnaderna för en sådan administration blir avsevärda. Vidare blir, ju större den direkt kostnadsanknutna delen är, en allt mindre del av hyran kvar att betala återstående del av kostnaderna för fastighetsförvaltningen. Till slut kan ett sådant blandat system inte fungera.

Av det anförda framgår att åtskilliga ändringar i den statliga bostadspolitiken automatiskt påverkar innebörden av bruksvärdeprincipen. Prisbildningsmekanismen är otvivelaktigt i sig ett viktigt inslag i denna politik och ett medel att styra bostadsmarknaden. Ett alltför långt avsteg från den marknadsprisbildning som bruksvärdeprincipen är avsedd att efterbilda kan otvivelaktigt – som erfarenheterna av hyresregleringen visar – medföra störningar i prisbildningen som i sin tur leder till störningar i bostadspolitiken som helhet. Risken för sådana störningar måste vägas in när andra ändringar i bostadspolitiken övervägs.

Å andra sidan kan ett framtida system sådant som det av SABO skisserade, där förhandlingar om förmåner och service och däremot svarande kostnadsåtaganden förs ned till bostadsområden inom ett allmännyttigt företag, medföra att bruksvärdeprincipens fördelar kommer bättre till sin rätt än för närvarande. Hyresgäster med likvärdiga förmåner bör självfallet också – och detta är i och för sig grundläggande för bruksvärdesystemet – ha lika hyror. Träffas förhandlingsöverenskommelser för ett stort antal bostadsområden, torde det bli lättare att finna jämförelseobjekt när förhandlingar strandat, både i fråga om de allmännyttiga företagen, där man knappast i sådant fall skall behöva riskera att helt sakna jämförelsematerial, och för privata fastighetsägare. Vad angår förhandlingssystemet är det f.n. en olägenhet att förhandlingar förs för så stora enheter på den allmännyttiga sidan. Bryts förhandlingarna ner till enskilda bostadsområden, bör detta underlätta både för parterna att nå fram till förhandlingsöverenskommelser och, i de fall detta misslyckas, för hyresnämnden att göra en meningsfull prövning av bruksvärdehyran.

De alternativ som finns till bruksvärdeprincipen är dels en helt fri

marknadsprisbildning, dels en hyresreglering, d.v.s. en prissättning som anknyter till kostnaderna för de enskilda lägenheterna eller åtminstone de enskilda fastigheterna.

En helt fri prisbildning som inte inrymmer någon form av skälighetskontroll byggd på lagfästa normer för hyressättningen skulle sannolikt snabbt sätta besittningsskyddet för hyresgäster med lägenheter i attraktiva lägen ur spel. Den torde därför kunna lämnas ur räkningen.

Vad gäller hyresregleringen bör till en början påpekas att det numera lagfästa förhandlingssystemet på bostadshyresmarknaden i och för sig kan fungera inom ramen för både ett bruksvärdesystem och ett hyresregleringssystem. Belastningen på hyresgäströrelsen blir dock mycket stor i ett hyresregleringssystem, eftersom förhandlingarna i ett sådant måste täcka praktiskt taget hela bostadshyresmarknaden. Det är ytterst tveksamt om hyresgäströrelsen i längden kan tåla en sådan påfrestning. Redan av detta skäl måste man räkna med att den statliga administrationen får ett mycket omfattande arbete för att klara av hyressättningen, om man ej tar sin tillflykt till det tidigare tillämpade systemet med generella hyrestillägg. I detta fall kan man emellertid med hänsyn till tidigare erfarenhet av sådana tillägg och av det sätt på vilket paritetslånesystemet tillämpades inte räkna med att företagen får mer pengar till förvaltningen än för närvarande. Tillämpas inte ett system med generella tillägg måste man räkna med att de förhandlande parterna i många situationer kommer att finna anledning att vända sig till hyresnämnderna för att få hyrans storlek prövad. Detta gäller kanske främst vid fortsatta stora kostnadsstegringar på hyressektorn, då företagen kan hoppas att få sina hyror höjda när de dokumenterar kostnadsökningarna medan hyresgästorganisationerna har anledning att så långt möjligt hålla tillbaka hyresstegringarna. Man måste alltså räkna med att den statliga administrationen för hyressättning och kostnaderna för denna kommer att svälla högst avsevärt i ett hyresregleringssystem.

Skillnaderna mellan de olika systemen ligger emellertid främst i deras inverkningar på marknadsbilden. Det finns från tiden 1942–1979 rikliga erfarenheter av hur en hyresreglering fungerar. Vi har i det föregående (avsnitt 2.6.1) beskrivit hur den leder till hyressplittring och låsning av bostadsmarknaden. Bruksvärdesystemet har möjliggjort en viss utjämning av hyrorna mellan äldre och yngre årgångar. Än större borde denna utjämning kunna bli om den bättre understöddes av finansieringssystemet.

Vi vågar hävda, att bruksvärdesystemet trots sina brister – som delvis är inbyggda och inte så lätt låter sig ändras inom systemets ram – likväl hittills har visat sig överlägset hyresregleringen.

Ändras förutsättningarna så att bruksvärdeprincipen alltmer naggas i kanten kan det naturligtvis bli nödvändigt att överväga ett nytt system. Detta är i så fall ett politiskt ställningstagande av stor räckvidd som måste göras utifrån en helhetssyn på bostadspolitiken. Enligt vår uppfattning har man emellertid ännu inte kommit till den punkt där frågan behöver ställas. Vi har därför inte funnit skäl att göra annat än att dels ta upp vissa frågor om bruksvärdereglernas närmare utformning, dels granska förfarandet när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat.

2.6.6 *Den närmare utformningen av bruksvärdereglerna*

Enligt 48 § första stycket hyreslagen i nuvarande lydelse skall vid förlängning av hyresavtal hyran utgå med skäligt belopp. Därvid föreskrivs emellertid att den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. För prövningen av sistnämnda fråga gäller bruksvärderegeln. Fordrad hyra skall enligt paragrafen anses som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Enligt sista meningen i första stycket gäller dessutom en extra hyresspärr. Vid jämförelseprövningen skall bortses från en lägenhet vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Enligt andra stycket i samma paragraf skall vid prövning enligt första stycket främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Vidare föreskrivs att om ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse har bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

I fråga om villkoren vid förlängning av avtal om jordbruksarrende innehöll tidigare 9 kap. 9 § jordabalken bl.a. att vid förlängning av arrendeavtal arrendeavgiften skulle utgå med skäligt belopp. Den avgift som jordägaren fordrade skulle godtas, om den ej var oskälig. Som synes överensstämde dessa bestämmelser med de grundläggande reglerna i första stycket av 48 § hyreslagen. I sistnämnda hänseende har numera en ändring skett, sedan nya regler om fastställande av villkor för förlängning av jordbruksarrende trätt i kraft den 1 juli 1979 (prop. 1978/79:183, LU 23, rskr 413, SFS 1979:371). Preferensen för villkor som har uppställts av jordägaren har slopats. Arrendebeloppet skall vid förlängning utgå med skäligt belopp. Härtill knyts en regel om att arrendeavgiften i brist på avtal bör bestämmas så att den med hänsyn till bl.a. arrendeställets avkastningsförmåga motsvarar arrenderättens värde.

Bestämmelserna om fastställande av arrendebeloppets storlek fick sin slutliga utformning av lagutskottet, som emellertid anslöt sig till departementchefens grundläggande ståndpunkt att fastställande av arrendeavgifter måste bygga på en helhetsbedömning av arrendeavgiftens skälighet. Däremot förkastade utskottet ett förslag av departementschefen att fordrad arrendeavgift skulle anses som oskälig, om den inte endast obetydligt översteg vad arrendatorer i allmänhet kunde anses vara villiga att betala med hänsyn till vissa närmare angivna faktorer. Beträffande uttrycket "inte endast obetydligt överstiger" anförde utskottet, att ett sådant rekvisit, om än med något annan formulering, finns också när det gäller reglerna om bestämmande av skälig hyra men att detta rekvisit enligt utskottets mening kunde ha sitt berättigande vid en strikt genomförd bruksvärdeprövning men inte torde fylla någon funktion vid den flexibla skälighetsbedömning som det blev fråga om i tvister om arrendeavgifter. Utskottet anförde vidare, att reglerna om de olika nyttjanderättsformerna måste skilja sig åt på de punkter där detta var sakligt motiverat. Mellan jordbruksarrende och hyra förelåg enligt utskottets mening betydande olikheter, och skilda synpunkter gjorde sig gällande vid bestämmandet av de olika avgifterna för upplåtelserna. Med

hänsyn härtill ansåg utskottet det inte motiverat att för arrenderättens del upprätthålla principen om att det vederlag som upplåtaren fordrar skall godtas, om det inte är oskäligt. Oskälighetsrekvisitet borde därför slopas. Enligt utskottets mening borde man däremot behålla den gemensamma regeln att vid förlängning av upplåtelsen avgiften utgår med skäligt belopp. På det sättet skulle man uppnå det från principiell synpunkt tillfredsställande resultatet att parternas jämställdhet i avtalet kom till klarare uttryck[1].

Den av lagutskottet för arrendereglernas del uttalade principiella synpunkten att parternas jämställdhet i avtalsförhållanden bör komma till klarare uttryck ger anledning till övervägande om inte motsvarande ändring bör göras också i hyreslagen. Numera kan hyresgästen utan samband med förlängningsprocess föra talan i hyresnämnden om villkorsändring, och det är med hänsyn härtill troligen mera vanligt än vid tillkomsten av förlängningsreglerna år 1968 att hyresgästen för talan om ändrade villkor. Vidare kan det förekomma att såväl hyresvärden som hyresgästen påkallar ändring i fråga om hyran. Det finns då i och för sig inte anledning att preferera hyresvärdens ståndpunkt. I stället bör frågan om vilken hyra som i fortsättningen skall gälla bedömas genom en skälighetsprövning där parterna i princip likställs.

Om hyresgästerna i antingen prövningslägenheterna eller åberopade jämförelselägenheter har särskilda förmåner eller tvärtom saknar förmåner som normalt brukar vara förenade med hyra av bostadslägenhet bör, som vi anfört i avsnitt 2.6.4, prövningen av själva bruksvärdet avse vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet och boendemiljön i övrigt (storlek, utrustning, läge med hänsyn till service, kommunikationer osv.) kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet. Övriga faktorer som ligger vid sidan av ett på så sätt bestämt bruksvärde, t.ex. särskild service, får i så fall värderas särskilt. Detta torde kunna beskrivas så att hyran skall vara skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde och värdet av de nyttigheter och förmåner som enligt hyresavtalet skall tillhandahållas av hyresvärden.

Råder tvist också om vilka förmåner som hyresvärden skall tillhandahålla, får denna fråga prövas av hyresnämnden som en tvist om skäligheten av annat hyresvillkor än hyran. Föreligger inte närmare underlag för beräkning av värdet av särskilda förmåner – något som dock enligt vad vi anfört i avsnitt 2.6.4 ofta torde vara fallet – får värdet skattas till skäligt belopp. Många gånger torde jämförelser kunna göras med lägenheter som är likvärdiga också i fråga om förmåner, och då behöver någon särskild värdering av förmånerna inte göras.

Som framgår av det förut anförda godtas vid bruksvärdeprövningen en hyra för prövningslägenheterna som inte är "påtagligt" högre än hyran för jämförelselägenheterna. Inom utredningen har diskuterats såväl att ta bort detta s.k. påtaglighetsrekvisit som att tvärtom återgå till den utformning som bruksvärdeprincipen hade före 1974 års ändring, nämligen att den för prövningslägenheterna fordrade hyran godtogs, om den inte "väsentligt" översteg hyran för jämförelselägenheterna. Som argument för den förra ståndpunkten har anförts, att den hyra som överenskommits för ett allmännyttigt bostadsföretag bildar bruksvärdehyra på orten, även om den i nyproduktionen skulle ligga både 10 och 20 procent över hyrorna i närmast äldre årgång, men att det å andra sidan vid en bruksvärdeprövning för

[1] LU 1978/79:23 s. 20.

lägenheter i privatägda hus inte finns anledning att gå med på hyror som över huvud taget ligger högre än hyrorna för likvärdiga allmännyttiga lägenheter. Till stöd för den senare ståndpunkten har anförts, att påtaglighetsrekvisitet ger för litet utrymme för hyreshöjningar motiverade av de höga kostnaderna för nyproduktion och vidare att underhållsfondsutredningens kommande förslag medför behov av ett ökat förhandlingsutrymme när det gäller att bestämma bruksvärdehyrorna.

I bruksvärdetvister är det fråga om en jämförelseprövning med hyran för likvärdiga lägenheter. Den bruksvärdenivå som man kommer fram till vid en sådan bedömning kan inte hållas helt låst utan måste kunna utvecklas med hänsyn till sådana faktorer som efterfrågan och naturligtvis framför allt kostnadsläget på bostadshyresmarknaden. Påtaglighetsrekvisitet är därvid av betydelse för att ge hyresnämnderna och bostadsdomstolen ett visst spelrum vid jämförelseprövningen, eftersom det sällan finns identiska lägenheter att jämföra med. Jämförelsehyrorna är ju också fastställda vid någon tidigare tidpunkt, ibland varierande för olika jämförelseobjekt. Även påtaglighetsrekvisitet måste alltså kunna ges större eller mindre utrymme. Det synes vidare trots vad som anförts i motsatt riktning svårt att bortse från att bruksvärdeprövningen av lägenheter i nyproduktionen underlättas av att det finns en marginal som medger att hyran för prövningslägenheterna sätts högre än hyran för jämförelselägenheterna – i dagens läge motiveras de högre produktionskostnaderna i den allra senaste årgången knappast av en skillnad i bruksvärdet i förhållande till lägenheter i närmast äldre årgång och det är inte säkert att det finns lägenheter i den aktuella årgången att jämföra med. På grund av det anförda är det svårt att helt avstå från en sådan marginal vid bruksvärdeprövningen som påtaglighetsrekvisitet innebär.

Å andra sidan är detta rekvisit inte tillämpligt enbart när det gäller nyproduktionen utan också vid bruksvärdeprövningen för äldre årgångar. En återgång till väsentlighetsrekvisitet skulle kunna medföra en snabbare uppgång av hyrorna i äldre årgångar än som är önskvärt. På grund härav och då vi inte blivit övertygade om att ett byte av rekvisit skulle nämnvärt påverka nyproduktionen förordas att påtaglighetsrekvisitet behålls oförändrat.

Ändras bruksvärderegeln så att hyrans storlek skall bestämmas på grundval av en allmän skälighetsbedömning, med den marginal som påtaglighetsrekvisitet tillåter, i stället för att prövningen skall ske med utgångspunkt i vad hyresvärden yrkar, torde utrymme inte vidare finnas för den distinktion som för närvarande tillämpas i praxis mellan fall när hyresvärden yrkar oskälig hyra och fall när hyresvärden yrkar en hyra som håller sig inom påtaglighetsintervallet. I det förra fallet sätts hyran ned till vad som finns vara skälig hyra, utan beaktande av påtaglighetsintervallet, medan i det senare fallet hyresvärdens yrkande bifalls. Någon saklig grund för att behålla distinktionen torde inte föreligga. Den kan bl.a. leda till att hyran för likvärdiga lägenheter, t.o.m. i samma fastighet, bestäms olika, och att därvid den lägenhet får lägre hyra för vilken hyresvärden yrkat den högre hyran. I fortsättningen bör bedömningen alltid ske med tillämpning av påtaglighetsintervallet, om det ryms inom ramen för parternas yrkande. Om påtaglighetsintervallet kommer att utnyttjas blir sålunda beroende av hyresvärdens yrkande.

Om man vid jämförelseprövningen inte kan konstatera någon enhetlig

hyresnivå för jämförelselägenheterna uppstår särskilda svårigheter. Enligt vad departementschefen uttalade under förarbetena till hyreslagen kan det inte komma i fråga att låta några enstaka topphyror få bli vägledande. Inte heller får genomsnittshyran bli utslagsgivande, eftersom ett sådant alternativ skulle alltför mycket motverka en i och för sig önskvärd rörlighet i hyressättningen. I stället bör man enligt departementschefen utesluta ej representativa topphyror från jämförelsematerialet och låta hyresnivån för lägenheter med de högsta hyrorna utgöra riktpunkt för bedömningen. 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 vart fall inte varit ofördelaktigare för hyresgästen än det rådande läget.[1]

Om man i fortsättningen kommer att reservera begreppet bruksvärde för värdet av lägenheten med hänsyn till dess beskaffenhet och beräknar värdet av särskilda förmåner för sig, kan skäl anföras mot att man utgår från en högsta hyresnivå för lägenheten som sådan medan övriga förmåner måste uppskattas mer efter normalbelopp. Vilken hyresnivå som vid en jämförelseprövning anses vara den högsta blir i hög grad beroende på hur man grupperar hyrorna i de enskilda jämförelselägenheterna efter olika hyresnivåer. Allteftersom bruksvärdeprincipen varit i praktisk tillämpning under längre tid måste hyresnivån antas bli alltmer enhetlig. Att gå över till att göra en jämförelse med en genomsnittlig hyresnivå synes av utredningsskäl inte komma i fråga. Det skulle ställa krav på parterna att ta fram ett mycket omfattande jämförelsematerial. Men om det i jämförelsematerialet finns en hyresnivå som framstår som den mest representativa på det sättet att den är gemensam för det stora flertalet lägenheter i jämförelsematerialet, kunde den nivån tillåtas bli avgörande för jämförelseprövningen och inte den högsta hyresnivån.

Å andra sidan måste ett sådant alternativ sättas i relation till vad vi föreslår i fråga om övriga i bruksvärderegeln ingående rekvisit. Om, såsom vi förordar, påtaglighetsrekvisitet och hänvisningen till de allmännyttiga företagens prisledande ställning bibehålls, är skälen för att övergå till att ta en representativ hyresnivå ej så starka. Vi förordar därför ingen ändring av gällande rätt i förevarande hänseende.

När det gäller regeln om de allmännyttiga företagens prisledande ställning gav vår hearing med företrädare för dessa företag bl.a. vid handen att företagen har svårt att förhandlingsvägen få ut de hyror de anser sig behöva, d.v.s. få täckning för sina självkostnader. Från SABO har i detta sammanhang gjorts gällande, att hyresgäströrelsen på grund av de allmännyttiga företagens prisledande funktion kommit att bevaka hyressättningen i deras fastigheter särskilt noga. Hyresgästernas önskan att hålla hyrorna nere har enligt SABO medfört stora svårigheter för de allmännyttiga företagen att få täckning för sina kostnader.

Självfallet är hyresgäströrelsens företrädare vid förhandlingarna med de allmännnyttiga företagen väl medvetna om att resultaten av dessa förhandlingar blir prisledande också för den privata sektorn. Av vår hearing med företrädare för allmännyttiga bostadsföretag och hyresgäströrelsen framgick

[1] Prop. 1967:141 s. 54.

att detta argument också förs fram i förhandlingarna. Samtidigt underströks emellertid med kraft från hyresgäströrelsens sida, att man i nuvarande ekonomiska läge helt enkelt inte kan gå med på de höga hyreskraven från SABO-företagen. Hyresgästerna är vid förhandlingarna inriktade på att hyran skall bli så låg som möjligt även utan sidoblickar på den privata sektorn. Att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror är vägledande för hyressättningen i de privatägda fastigheterna är således inte skälet till att man inte går med på de begärda hyrorna.

En spegelbild av detta förhållande var att, såsom framgick av vår hearing med företrädare för de privata fastighetsägarna och för hyresgäströrelsen, några större svårigheter att överföra de allmännyttiga företagens hyror till det privata fastighetsbeståndet inte verkade föreligga i fråga om äldre fastigheter. Förhandlingssystemet verkade fungera väl på den privatägda sektorn, vilket rimligen beror på att det finns ett utrymme att förhandla om och att hyrorna på den allmännyttiga sektorn alltså inte medför någon nämnvärd prispress i denna del av beståndet. De problem som bruksvärdeprincipen för med sig beträffande det privata beståndet synes sålunda i första hand hänföra sig till nyproduktionen såsom närmare berörts i avsnitt 2.6.2.

Det är alltså inte troligt att det i och för sig är de allmännyttiga företagens prisledande ställning som medför att företagen har svårt att få ut sina kostnadsstegringar vid förhandlingar med hyresgäströrelsen. En fråga som dock återstår att överväga är om denna ställning kan inverka på hyressättningen för enskilda fastigheter, som vanligen används som jämförelseobjekt vid förhandlingar på den privata sektorn. Till denna fråga återkommer vi i avsnitt 2.6.8.

Från de privata fastighetsägarnas sida har mot den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror anförts, att de allmännyttiga företagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. Vidare har anförts att de allmännyttiga företagens hyror sätts lägre än eljest skulle kunna ske till följd av att företagens kostnader nedbringas genom kommunala subventioner. Eftersom de allmännyttiga företagens hyror i första hand skall beaktas vid jämförelseprövningen enligt bruksvärdeparagrafen, skulle ett sådant förfarande medföra att de privata fastighetsägarna inte får ut de hyror som de annars borde få ut.

Också i det hänseendet kan emellertid anföras att de problem som bruksvärdeprincipen för med sig för de privata fastighetsägarna inte är generella utan främst hänför sig till nyproduktionen och i fråga om den bör lösas genom ändrade finansieringsregler som bättre anpassas till takten i kostnadsstegringarna och ger en mer effektiv utjämnande verkan mellan olika årgångar.

Spegelbilden av det nu anförda förhållandet är att hänvisningen till de allmännyttiga företagens prisledande ställning får effekt också i äldre årgångar, där de allmännyttiga företagen inte som i nyproduktionen intar en dominerande ställning men där det likväl finns ett representativt urval av allmännyttiga lägenheter. Det kan exempelvis inträffa att ett allmännyttigt företag har köpt ett privat fastighetsbestånd, där hyrorna sedan tidigare ligger jämförelsevis högt. Även om den genomsnittliga hyresnivån för det privata beståndet ligger lägre, slår de allmännyttiga lägenheternas prisledan-

de ställning igenom vid en bruksvärdeprövning för lägenheter i en privat fastighet.

På en bristmarknad behövs emellertid en spärregel för att motverka hyreshöjningar som från samhällets synpunkt framstår som inte godtagbara. En sådan spärregel utgör just hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror. Eftersom dessa är baserade på självkostnadsprincipen, påverkas de i mindre mån av en bristsituation. En extra spärregel – ursprungligen införd som en spärr för hyresutvecklingen på orter med bostadsbrist – finns upptagen i första stycket sista meningen av 48 § hyreslagen i nuvarande lydelse, som föreskriver att vid bruksvärdeprövningen skall bortses från lägenhet vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda hus. Denna regel tar sikte just på det förhållandet att de allmännyttiga företagen är dominerande i nyproduktionen. Hyrorna skall alltså i vart fall inte tillåtas stiga så att de blir oskäliga i förhållande till de allmännyttiga företagens hyror i nyproduktionen. Denna extra spärregel är emellertid svår att tillämpa. Det är svårt att avgöra om jämförelselägenheter av en viss typ och med ett visst läge skall uteslutas på grund av hyran i nyproducerade lägenheter av annan typ och med annat läge; om lägenheterna avviker för mycket från varandra i fråga om teknisk standard och läge, kan de inte sägas vara "närmast jämförliga" och spärregeln kan då inte tillämpas.[1] Hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror synes därför utgöra en bättre spärr i en bristsituation.

Ett annat skäl att behålla denna hänvisning är att vid en bruksvärdeprövning av de allmännyttiga företagens egna hyror jämförelser i första hand synas böra göras med andra allmännyttiga lägenheter. Bara om det saknas ett representativt jämförelsematerial av sådana lägenheter, synes anledning föreligga att för de allmännyttiga företagens del beakta hyresläget i privata lägenheter.

Övervägande skäl synes därför tala för att man i lagtexten behåller den särskilda hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror. Den extra spärregeln i första stycket sista meningen av 48 § förlorade i allt väsentligt sin funktion, när hänvisningen till de allmännyttiga företagens hyror infördes år 1974 och kan, om denna hänvisning behålls, saklöst slopas. Skulle däremot hänvisningen utgå, får den extra spärregeln som framgår av det förut anförda så mycket större betydelse.

Som vi anfört i avsnitt 2.6.4 får möjligheten att vid bruksvärdeprövning, när jämförelsematerial saknas på den aktuella orten, hämta ledning av hyresläget på andra orter anses ha sådan betydelse, att den förtjänar att särskilt omnämnas i lagtexten. Vi förordar därför att i anslutning till bestämmelsen om att främst hyror för allmännyttiga lägenheter skall beaktas inskjuts en regel om att, när jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, i stället får beaktas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Regeln i andra stycket andra meningen av 48 § hyreslagen om att vid bestämmande av hyra hänsyn endast när särskilda skäl föreligger får tas till ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse, som bekostats av hyresgäst, bör behållas i sak oförändrad. Endast undantagsvis bör sådan hänsyn tas. Särskilda skäl kan vara att en hyresgäst rustat upp sin lägenhet för att tillgodose sin privata

[1] Rittri, Hyran för bostaden, 1975 s. 46.

smak, medan hyresvärden rustat upp övriga lägenheter och varit villig att rusta upp även förstnämnda lägenhet. Om samtliga lägenheter är likvärdiga, synes i så fall samma hyra böra gå ut för dem. En åtgärd som utförts av tidigare hyresgäst kan tillgodoräknas den aktuella hyresgästen, även om skälen härför i allmänhet torde vara svagare. En anledning kan vara, att underhållsstandarden i fastigheten är så låg att den sätter ned bruksvärdehyran. Om en lägenhet då är påtagligt bättre, därför att den rustats upp av en tidigare hyresgäst, bör hyresvärden inte få en högre hyra för den lägenheten.

Utformningen av bestämmelsen har visat sig leda till missförstånd. Regeln torde kunna uttryckas så att när åtgärd av angiven art bekostats av en hyresgäst, förbättringen får tillgodoräknas hyresvärden endast om särskilda skäl föreligger.

2.6.7 *Förfarandet när förhandlingar strandat*

Vid hyresförhandlingslagens tillkomst diskuterades möjligheten att när förhandlingar om hyran strandat låta de förhandlande parterna, d.v.s. hyresvärden och hans organisation å ena sidan och hyresgästorganisationen å andra sidan, föra tvisten vidare till hyresnämnden. Föredragande statsrådet underströk vikten av att förfarandet vid strandning inte utformades så att det minskade de förhandlande parternas vilja till förhandlingsuppgörelse. Hon ansåg det därför inte lämpligt att låta de förhandlande parterna föra sin tvist till hyresnämnden för avgörande.[1] Det är enligt hyresförhandlingslagen endast de enskilda parterna, hyresvärd och hyresgäst, som när förhandlingar strandat kan påkalla ett avgörande av hyresnämnden. Hyresnämndens prövning också efter det att förhandlingar förts enligt hyresförhandlingslagen kommer sålunda att gälla endast de enskilda hyresavtalen.

Vi hyser det största förtroende för partorganisationernas förmåga att komma överens vid hyresförhandlingar om skäliga hyror, direkt eller via överläggningar i de centrala kommittéerna, hyresmarknadskommittén och bostadsmarknadskommittén. Förhållandena på den lokala bostadsmarknaden kan emellertid undantagsvis vara sådana att en förhandlingsöverenskommelse inte är möjlig. Med den roll bostadspolitiska åtgärder spelar för hyrornas storlek kan det också finnas skäl för endera parten att försöka skjuta upp en förhandlingsöverenskommelse i hopp om en förbättring av de bostadspolitiska förutsättningarna.

De kollektiva hyresförhandlingarna har vuxit fram efter mönster av vad som gäller på arbetsmarknaden. Om arbetsmarknadens parter inte kommer överens kan de tillgripa stridsmedel – i sista hand strejk och lockout – för att tvinga fram en överenskommelse. På hyresmarknaden är det svårt att tänka sig några likvärdiga stridsmedel. Den enda möjlighet som finns att lösa en tvist är att få ett opartiskt avgörande. Syftet med hyresnämndsprövningen har varit just att erbjuda en möjlighet till sådan opartisk prövning.

Om de förhandlande parterna inte kan komma överens och hyresnämnden blir tvungen att pröva ett stort antal enskilda hyrestvister, uppkommer självfallet betydande svårigheter för nämnden att avgöra dessa. Inte minst gäller svårigheterna den rent administrativa hanteringen, med diarieföring, kallelser, delgivning etc. För de minsta nämnderna torde redan dessa

[1] Prop. 1977/78:175 s. 135.

svårigheter kunna visa sig oöverstigliga. Vi förutsätter emellertid i våra förslag beträffande hyresprocessen, att de minsta hyresnämnderna bör kunna kanslimässigt samordnas med tingsrätten på den ort där respektive hyresnämnd har sitt kansli. I så fall skulle åtminstone denna del av hanteringen underlättas.

Erfarenheter från tvister under den senaste tiden – som dock avser endast de inledande momenten i förfarandet, eftersom tvisterna förlikts under medverkan av hyresnämnden innan de kunnat prövas – tyder på att en hyresnämnd med tillräcklig kansliorganisation bör kunna klara av även jämförelsevis omfattande tvister, avseende kanske ett eller ett par tusen lägenheter. En förutsättning härför är att nämnden väljer ut ett lämpligt antal typfall och avgör dem på vanligt sätt samt därefter prövar övriga tvister mera summariskt i anslutning till avgörandena i typfallen. Önskvärt är att typfallen väljs ut under medverkan av hyresvärden och en hyresgästorganisation som företräder enskilda hyresgäster i tvisten. Om så inte kan ske, bör det emellertid stå hyresnämnden fritt att själv välja ut typfallen. Övriga tvister bör prövas utan sammanträde, enbart på grundval av handlingarna. För att klargöra att detta är ett lämpligt förfaringssätt förordar vi att i den av oss föreslagna hyresprocesslagen införs en bestämmelse av innebörd, att om hyresnämnden samtidigt handlägger ett stort antal tvister om villkor för hyra av bostadslägenheter hos samma hyresvärd, så får hyresnämnden, sedan ett lämpligt antal typfall prövats, avgöra övriga tvister utan sammanträde, om de är av likartad beskaffenhet. Vi föreslår vidare att delgivning i den situationen får ske genom kungörande.

Vi vill emellertid erinra om att det finns ett 30-tal allmännyttiga bostadsföretag i landet som har över 5 000 lägenheter. Tretton av dessa har över 10 000 lägenheter och fem av dem har över 20 000 lägenheter. En tvist vari alla enskilda hyresgäster i ett sådant företag skulle vara motparter till fastighetsägaren kan naturligtvis inte någon hyresnämnd klara.

Som förut anförts har från SABO:s sida antytts en kommande utveckling mot förhandlingar för enskilda bostadsområden inom ett företag. Även från hyresgästsidan har framhållits, att ändringar i fråga om förfarandet för förhandlingar och för hyresnämndernas prövning, när förhandlingar strandat, kan leda till att hyresgästföreningarna väljer att föra förhandlingarna för mindre enheter. Hyresgäströrelsens företrädare har därvid erinrat om att den minsta enheten för förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen är ett hus.

Fördelarna med något så när stora förhandlingsenheter torde vara så betydande, särskilt när det gäller att få organisationernas förhandlingsresurser att räcka till, att man bör kunna bortse från risken för en alltför långt driven splittring av förhandlingarna. Förs förhandlingarna för medelstora enheter, föreligger visserligen risk för att strandningar med åtföljande hänvändelser till hyresnämnd sker vid fler tillfällen än f.n. Förutsättningarna bör emellertid vara större att nå fram till en överenskommelse när förhandlingarna rör ett mer enhetligt bestånd, särskilt om frågan om hyrans storlek kopplas samman med service- och standardfrågor. Tvister av denna typ bör också vara lättare att hantera för hyresnämnderna.

I dagens läge gäller dock en hyresförhandling på den allmännyttiga sidan bostadsföretagets hela lägenhetsbestånd. Om sådana förhandlingar strandar

hänskjuts tvisten till hyresmarknadskommittén. Denna når regelmässigt fram till en rekommendation om hur tvisten bör lösas. Om enighet om denna rekommendation inte kan nås på det lokala planet och företaget vänder sig till hyresnämnden med en begäran om prövning av hyrorna för samtliga bostadslägenheter, blir alla de enskilda hyresgästerna i företaget motparter. Den beskrivna situationen har under de senaste åren inträffat endast ett fåtal gånger. I den mån den inträffar står emellertid hyresnämnden inför problem som, om en förlikning inte kan uppnås, är svåra eller beträffande de största företagen omöjliga att lösa. Man synes i denna situation inte kunna slå sig till ro i avvaktan på en utveckling mot mindre förhandlingsenheter. De problem som nuvarande ordning för med sig synes vara så betydande att de motiverar en lagändring. För att lösa tvister om hyressättningen i de verkligt stora företagen krävs därvid andra åtgärder än de förut föreslagna möjligheterna till prövning av vissa pilotfall samt handläggning av övriga tvister utan sammanträde och med delgivning genom kungörande.

Till en början bör understrykas, att enligt vår mening hyresnämnden inte enligt gällande rätt kan anses förhindrad att medla mellan förhandlingsparterna. Föredragande statsrådet uttalade visserligen under förarbetena till hyresförhandlingslagen[1], att hyresnämnderna inte borde ges någon medlingsroll i den nya hyresförhandlingslagen. Uttalandet torde emellertid ta sikte på ett mera formellt avgörande av tvisten mellan parterna i skiljedomsliknande former. För en formlös medling, t.ex. om parterna efter rekommendation av en central kommitté likväl har svårt att nå fram till uppgörelse, synes hinder inte böra möta. Sådan medling bör kunna äga rum såväl på parternas begäran innan några enskilda tvister hänskjutits till hyresnämnden som – med sikte på att skaffa underlag för en uppgörelse i de enskilda tvisterna – efter det att så skett.

Erfarenheterna etter hyresförhandlingslagens tillkomst visar också att goda resultat nåtts genom sådant informellt medlingsförfarande vid hyresnämnden. I bl.a. tvister vid hyresnämnden i Göteborg, som omfattat ett stort antal enskilda parter, har genom hyresnämndens medling träffats uppgörelser mellan de förhandlande parterna, varefter sökanden återkallat sin ansökan om hyresnämndens prövning. Dessa erfarenheter visar emellertid också att partorganisationernas fortsatta medverkan har varit av väsentlig betydelse för att bringa tvisterna till ett slut. Trots att de enskilda hyresgästerna varit parter i tvisterna vid hyresnämnden, har dessa i realiteten även där förts och bilagts av organisationerna. Erfarenheterna visar vidare att ingen förhandlande part lättsinnigt hänskjuter en tvist till hyresnämnden och att, även om tvisten hänskjutits dit, partsorganisationerna fortfarande engagerar sig i dess lösning. Under nuvarande förhållanden på hyresmarknaden är pressen mycket stark på hyresvärden att komma till en uppgörelse vid förhandlingarna. En hyresnämndsprövning medför nämligen att beslut om hyreshöjningarna skjuts upp, och höjningarna kan tas ut först ännu senare.

En förhandlingsuppgörelse är också från många synpunkter överlägsen en myndighetsprövning när det gäller att fastställa hyror. Genom förhandlingar kan parterna nå fram till en mer nyanserad hyressättning än som är möjligt vid en rättslig prövning. Bruksvärdesystemet syftar till en marknadsmässig anpassning av hyrorna och skall alltså bygga på konsumenternas värderingar.

[1] Prop. 1977/78:175 s. 136.

Endast den avtalade hyran kan ge ett riktigt uttryck för dessa. Det är därför nödvändigt att förhandlingsparterna har en press på sig att göra upp om hyrorna.

Denna press får emellertid inte bli så stark att parternas förhandlingssituation inte framstår som jämbördig. Om så blir fallet, kan förhandlingar inte leda till en rättvis och riktig prissättning på hyresmarknaden. Det är också orimligt att de allra största bostadsföretagen enligt det förut anförda i praktiken över huvud taget inte kan få en hyresnämndsprövning till stånd, därför att hyresnämnderna inte klarar av en tvist med så många enskilda parter.

Erfarenheterna efter hyresförhandlingslagens tillkomst talar sålunda för att man likväl inför en möjlighet för de förhandlande parterna, dvs. hyresvärden och i förekommande fall hans organisation, å ena sidan, samt hyresgästernas organisation, å andra sidan, att i fall när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen har strandat hänskjuta en tvist om hyran eller andra hyresvillkor till hyresnämndens prövning på sådant sätt att de förhandlande parterna är parter också i hyresnämndsprocessen. Den stora fördelen härmed är att hyresnämnden har att hålla sig till två parter, inte till tusentals eller tiotusentals hyresgäster som måste kallas och delges handlingar i målet. I en sådan tvist får hyresgästernas organisation föra fram sin samlade bedömning av frågan om hyrans storlek eller andra villkorsändringar som är aktuella. Tvisten behöver inte medföra några svårigheter för hyresnämnden från handläggningssynpunkt. Vad angår den materiella prövningen skall hyresnämnden tillämpa de regler som enligt hyreslagen gäller för fastställande av hyran och andra hyresvillkor. Bruksvärdeprincipen skall således tillämpas för hyressättningen. Gäller tvisten ett allmännyttigt bostadsföretags hela lägenhetsbestånd och finns inte något annat allmännyttigt företag med jämförliga lägenheter på orten, får hyresnämnden göra en skälighetsbedömning enligt de grunder som vi närmare utvecklat i avsnitt 2.6.4.

Hyran måste emellertid kunna fastställas för de enskilda hyresgästerna. Från hyresgästsidan har ifrågasatts om en hyresgästorganisation kan i ett rättsligt förfarande företräda enskilda hyresgäster som inte lämnat organisationen fullmakter och som kanske inte ens är medlemmar.

De här skisserade konstruktionen är onekligen ny såvitt gäller det rättsliga förfarandet. Det är emellertid den som tillämpas i samband med förhandlingar och förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Principen har bl.a. kommit till uttryck i 20 § hyresförhandlingslagen om ersättning till hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete. Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att sådan ersättning får ingå i hyran för samtliga lägenheter, oavsett om hyresgästerna är medlemmar i eller lämnat fullmakt för hyresgästorganisationen. Avsikten med hyresnämndens avgörande i den nu aktuella situationen är att det skall träda i stället för en förhandlingsöverenskommelse. Samma synpunkter bör kunna läggas på frågan om en hyresgästorganisation kan företräda oorganiserade hyresgäster inför hyresnämnden i en tvist av den art det nu är fråga om som vid tillkomsten av hyresförhandlingslagen lades på motsvarande fråga när det gällde förhandlingsöverenskommelser.[1] Med hänsyn härtill kan något principiellt hinder mot att lagstifta om den föreslagna ordningen inte anses föreligga.

[1] Se prop. 1977/78:175 s. 97 ff.

På grund av det anförda förordar vi att, när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat, hyresvärden och i förekommande fall hans organisation, å ena sidan, och den förhandlande hyresgästorganisationen, å andra sidan, skall få föra tvisten vidare till hyresnämnden.

Hyresförhandlingar kan omfatta även frågan om förhandlingsersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen. Eftersom sådan, om den utgår, utgör en del av hyran för de enskilda lägenheterna, kan hyresnämnden i en tvist av nu förevarande art få ta ställning även till förhandlingsersättningens storlek. En tvist i hyresnämnden enligt det förslag som vi nu lägger fram får ses som ett led i hyresgästorganisationens förhandlingsarbete. Förhandlingsersättningen får emellertid antas bli bestämd efter sådana grunder att den inrymmer även kostnaderna för sysslandet med sådan tvist. Ersättningen bör alltså inte variera år från år med hänsyn till om förhandlingarna måste föras till hyresnämnden eller ej.

En tvist om hyressättningen är inte löst förrän hyran blivit fastställd för de enskilda hyresgästerna. Lyckas hyresnämnden medla mellan parterna i tvisten, så att dessa kommer överens om hyrespottens storlek eller om storleken av en schablon för de individuella hyreshöjningarna, kan naturligtvis de förhandlande parterna själva också träffa överenskommelse om de enskilda hyrorna. Kan parterna inte enas, måste hyresnämnden avgöra tvisten på ett sätt som medför att hyresnämndens beslut är direkt tillämpligt mot de enskilda hyresgästerna. Att som ifrågasatts låta bostadsföretaget ensidigt bestämma om fördelningen av en hyrespott som fastställts av hyresnämnden skulle föra alltför långt från den avtalsrättsliga reglering som dock ligger i botten även av förhandlingssystemet.

I och för sig skulle man kunna tänka sig att hyresnämnden fick fastställa enbart hyrespottens storlek och överlåta åt de förhandlande parterna att komma överens om dess fördelning på enskilda lägenheter. Om motsättningarna mellan de förhandlande parterna varit så stora, att nämnden inte kunnat förlika parterna utan tvingats ta saken till avgörande, föreligger en betydande risk att parterna inte heller kan enas om fördelningen av hyrespotten. Företaget skulle då tvingas att på nytt vända sig till hyresnämnden och tidpunkten för hyresändringen skulle bli ytterligare försenad. Hyresnämnden bör därför redan i första omgången fastställa hyresändringen för de enskilda lägenheterna.

Om inte det material som parterna presenterar ger underlag för en differentierad hyressättning för de enskilda lägenheterna, får hyrorna för dessa bestämmas med hjälp av vissa schabloner. I hyresnämndens beslut får i så fall anges hur mycket hyran skall ändras i procent av tidigare utgående hyra eller i kronor per kvadratmeter för samtliga lägenheter eller för olika typer av lägenheter. Troligen är ett procenttal att föredra, eftersom en proportionell ändring innebär att de tidigare enligt bruksvärdeprincipen fastställda relationerna mellan lägenheterna inte ändras. Sålunda fastställda schabloner för hyresändring kan sedan direkt föras över till hyresavtalen för de enskilda lägenheterna.

Hyran för nyproducerade lägenheter kan i förhandlingssystemet fastställas på olika sätt. Ett sätt är att hyresvärden kommer överens med de enskilda nyinflyttade hyresgästerna om en inflyttningshyra, som sedan kan ändras i nästa förhandlingsomgång. Ett annat sätt är att förhandlingarna avser även

hyror för hus som kommer att färdigställas under den närmaste tiden och för vilka tidigare inte fastställts någon hyra. I det senare fallen tvingas hyresnämnderna att med ledning av en skälighetsprövning bestämma även inflyttningshyror. Eftersom någon hyra inte tidigare bestämts för de enskilda lägenheterna, måste hyresnämnden direkt fastslå vilken hyra som skall utgå för varje lägenhet. Detta kan naturligtvis medföra ett betydande merarbete för hyresnämnden. Förfarandet blir dock, sett som helhet, avsevärt enklare än om de individuella hyrorna för samtliga lägenheter skall fastställas. Om hyresnämnden har att bestämma hyror för nyproduktionen måste den se till att dessa kommer att stå i skäligt förhållande till hyrorna för äldre årgångar. Skäligheten torde få bedömas med hänsyn tagen till hyresmarknadskommitténs rekommendationer, hyresförhållandet mellan olika årgångar i det aktuella bostadsföretaget i övrigt och kostnaderna för nyproduktionen.

Skulle parterna efter hyresnämndens avgörande finna att de ömsesidigt godtar den hyresnivå som hyresnämnden stannat för men att de finner en annan fördelning av hyrorna för de enskilda lägenheterna vara lämpligare, finns det intet som hindrar att de med frångående av hyresnämndens fördelning träffar en ny förhandlingsöverenskommelse i frågan.

Som framgår av det anförda är i det nu angivna systemet de förhandlande parterna också parter i tvisten inför hyresnämnd. Innebörden av hyresnämndens beslut blir emellertid en ändring av de enskilda hyresavtalen, på samma sätt som om de förhandlande parterna kommit överens. Det krävs alltså att en förhandlingsklausul finns i de enskilda avtalen, för att hyresnämndens avgörande skall kunna göras gällande mot hyresgästen. Förhandlingsklausulerna innehåller regelmässigt endast ett åtagande från hyresgästens sida att godta förhandlingsöverenskommelser mellan hyresvärden och vederbörande hyresgästorganisation. Man synes inte i förevarande sammanhang behöva ställa krav på en omskrivning av förhandlingsklausulerna, så att där hänvisas även till prövning av hyresnämnden. Oberoende av klausulernas utformning bör i stället i hyresförhandlingslagen slås fast, att hyresnämndens beslut blir bindande i den mån en förhandlingsöverenskommelse mellan de förhandlande parterna skulle vara det. Fastställd hyreshöjning kan t.ex. tas ut lagsökningsvägen.

I ett system som bygger på frivilliga hyresavtal kan det inte komma i fråga att ta från de enskilda hyresgästerna rätten att få hyresvillkoren prövade av hyresnämnden. Denna rätt måste alltså finnas kvar. Hyresnämnden lär i en sådan prövning inte kunna komma till någon annan uppfattning angående hyresläget i stort för det prövade företaget än den redan gjort i sitt första avgörande. Företaget kan nämligen i tvisten med den enskilda hyresgästen som jämförelsematerial åberopa alla lägenheter vilkas hyresgäster inte påkallat överprövning.[1] Men prövningen har ändå sin stora betydelse för den enskilda hyresgästen. Eftersom prövningen i den första tvisten med nödvändighet måste ha avgjorts på ett schablonartat sätt såvitt angår de enskilda lägenheterna, kan hyresgästen genom att begära hyresprövning få sin individuella hyra fastställd på ett riktigt sätt i förhållande till de andra hyresgästerna i företaget. Han är därvid på intet sätt sämre ställd än om hans hyra fastställts genom förhandlingsöverenskommelse mellan de förhandlande parterna.

Det förfarande som beskrivits i det föregående är i första hand avsett att ge

[1] Rittri, Hyran för lägenheten, 1975 s. 56.

en möjlighet till hyresprövning för mycket stora lägenhetsbestånd, när förhandlingar strandat. Tvister om ett mindre antal lägenheter kan hyresnämnden i och för sig pröva på vanligt sätt, även om tvisten förts till nämnden med anledning av att förhandlingar strandat mellan parterna enligt en förhandlingsordning. Ju mindre det bestånd är som tvisten avser, desto större möjligheter har också hyresnämnden att i sitt första avgörande göra en differentierad hyressättning för de enskilda lägenheterna. Detta innebär i sin tur att utsikterna minskar för att hyresnämnden på talan av den enskilde hyresgästen skulle komma till annat resultat i fråga om hyressättningen för hans lägenhet än som skett i den första tvisten.

På grund av det anförda kunde det övervägas att begränsa användningen av det beskrivna förenklade förfarandet till tvister som rör fler än 100, alternativt 500 eller 1 000 lägenheter. Tvister rörande ett mindre antal lägenheter skulle då få prövas på samma sätt som hittills, även om tvisten berodde på att förhandlingar strandat. Det är dock svårt att finna en gräns, som framstår som mer motiverad än någon annan. Det måste te sig inkonsekvent att en förhandlingstvist som rör lägenheter till ett antal strax under gränsen prövas i en ordning, medan en annan tvist som rör något fler lägenheter prövas i en annan ordning. Särskilt om förhandlingarna för de allmännyttiga företagen förs ned på lägre nivå än företaget som sådant skulle slumpen kunna avgöra frågan i vilken form hyrestvisten skall föras. Det bör dessutom vara möjligt att låta hyresgästen göra sin röst hörd redan i den första tvisten. Vill han i denna yttra sig angående hyresnivån för företaget, bör han beredas tillfälle till det av hyresnämnden. Tillräckliga skäl att undanta tvister rörande ett mindre antal lägenheter från det föreslagna prövningsförfarandet synes därför inte föreligga.

Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen får beslut om ändring av hyresvillkoren i tvist efter det att förhandligar strandat ej avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det av särskild anledning finns skäligt, får hyresnämnden dock förordna att beslut om hyra skall avse även tid dessförinnan. Hyresnämndens beslut om hyran och andra hyresvillkor får inte verkan förrän det vunnit laga kraft. Fullföljs talan till bostadsdomstolen, ändras sålunda inte villkoren innan bostadsdomstolen avgjort målet.

En utdragen tvist om ändring av hyran medför regelmässigt betydande påfrestningar på det allmännyttiga bostadsföretagets eller annan hyresvärds likviditet. Kommer det slutliga avgörandet i tvisten mycket sent, kan hyresgästerna drabbas av retroaktiva hyreshöjningar, vilket kan medföra svårigheter även för deras del. Vi har därför övervägt, dels om hyresnämnden bör ha möjlighet att meddela interimistiskt beslut om ändring av hyresvillkoren, dels om slutligt beslut om hyresvillkoren regelmässigt bör gälla från annan tidpunkt än som följer av 24 § hyresförhandlingslagen i dess nuvarande lydelse.

Vad först angår frågan om hyresnämnden bör kunna meddela interimistiskt beslut om hyresändring för tiden intill dess tvisten avgörs av nämnden, skulle en sådan möjlighet i och för sig kunna övervägas i ett förfarande av nuvarande modell, när hyresnämnden prövar en tvist mellan hyresvärden och de enskilda hyresgästerna. Också i detta fall borde den dock reserveras för undantagssituationer. Det är nämligen förutsatt att hyresnämndens

prövning av en villkorstvist skall kunna ske på förhållandevis kort tid. Om hyresnämnden skulle lägga ner avsevärd tid på prövning av frågan om interimistiskt beslut, skulle uppenbarligen hela tanken med ett sådant förfelas. Hyresnämndens prövning av frågan måste därför nödvändigtvis bli mycket summarisk. Detta skulle medföra risk för felaktiga beslut. Det kunde därför förväntas att hyresnämnden skulle utforma sitt beslut med stor försiktighet, så att de inte kunde befaras gå längre än det slutliga avgörandet. Detta skulle i sin tur troligen leda till att hyresnämnden vid sitt slutliga avgörande fann att hyran för den tid som det interimistiska beslutet avsett hade blivit bestämd till för lågt belopp och alltså måste höjas. Det skulle sålunda bli fråga om två hyreshöjningar under loppet av en jämförelsevis begränsad tid.

I ett förenklat förfarande av den typ vi har förordat i det föregående synes det i vart fall inte finnas plats för interimistiska beslut under den tid förfarandet vid hyresnämnden pågår. Detta förfarande bör hyresnämnden kunna slutföra på en så kort tid att dels ett interimistiskt beslut i någon mån framstår som överflödigt, dels och framför allt prövningen av frågan om ett sådant beslut skulle ta alltför lång tid i anspråk i förhållande till hela förfarandet. Ett interimistiskt beslut skulle sålunda försena det slutliga avgörandet på ett oproportionerligt sätt. Däremot bör hyresnämnden kunna förordna att dess slutliga beslut i ärendet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft. Bostadsdomstolen bör givetvis ha möjlighet att inhibera verkställigheten av hyresnämndens beslut, om talan fullföljs dit, men torde som regel inte ha anledning att göra det.

Vad angår frågan om när ett beslut om villkorsändring normalt skall börja tillämpas vill vi erinra om att vi i vårt betänkande Hyresrätt 1 föreslog att sedan förhandlingar strandat uppsägning av hyresavtalet fick ske till det månadsskifte som inträffade närmast efter tre månader från uppsägningen. I propositionen föreslogs att kravet på uppsägning skulle slopas och att ändring av hyresvillkoren som regel fick ske från det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den dag då ansökningen om villkorsändring kom in till hyresnämnden (prop. 1977/78:175 s. 137). Bakom de föreslagna tidsfristerna låg i båda fallen tanken att retroaktiva hyror såvitt möjligt borde undvikas.

Undantag från tremånadersregeln kan emellertid göras om det av särskild anledning finnes skäligt att beslut om hyra skall avse även tid före tremånadersfristens utgång. I förarbetena anfördes som exempel, när undantag kan göras, vissa fall då part inför utsikten att nå en förhandlingsuppgörelse har fortsatt förhandlingarna utöver den tid som gäller för den tidigare hyresöverenskommelsen och denna tidsutdräkt inte kan läggas honom till last som försummelse.

Från SABO:s sida har framhållits, att situationen när det gäller hyresförhandlingar regelmässigt är sådan att företagen inte ensidigt kan avgöra när förhandlingarna skall påbörjas och avslutas. För huvudparten av de till SABO anslutna företagen sammanfaller kalenderår och hyresperiod. Hyresändring sker således som regel den 1 januari. Dessa företag skulle enligt SABO möjligtvis, trots vissa tidsproblem med kalkylarbetet, kunna begära förhandlingar i sådan tid att överenskommelser kan träffas eller eventuella ansökningar till hyresnämnden lämnas in före den 1 oktober.

Beslut i hyresnämnd skulle då träda i kraft den 1 januari året därpå, dvs. från ursprungligen avsett ändringsdatum. Företagen kan emellertid inte ensidigt råda över förhandlingarna. De verkliga förhållandena är därför regelmässigt långt ifrån sådana som nu skildrats och detta accentueras i tider då hyreshöjningsbehoven är stora p.g.a. kostnadshöjningar som företagen inte kan påverka. Företagens förhandlingsmotpart anser sig i ett sådant läge ha särskilda behov att ställa krav på insatser från samhället för att mildra höjningsbehoven. Inför hyresändringarna den 1 januari 1981 kunde sålunda de SABO-anslutna företagen endast undantagsvis få till stånd realförhandlingar före oktober månads utgång, oavsett när förhandlingsframställning hade gjorts hos motparten.

Vi gör följande bedömning.

Det synes vara undantag snarare än regel att hyresförhandlingar kan avslutas så tidigt att ett eventuellt hänskjutande till hyresnämnden kan ske senast tre månader före utgången av den tidigare hyresöverenskommelsens giltighetstid. Som regel torde detta förhållande få tillskrivas omständigheter som ligger utanför hyresvärdens kontroll. Bl.a. beror dröjsmålen på att en tvist skall behandlas dels vid lokala förhandlingar, dels i många fall och på den allmännyttiga sektorn så gott som alltid först i den centrala kommittén och därefter på nytt på det lokala planet innan ett hänskjutande kan ske. Om hyresvärden får ut i och för sig skäliga hyreshöjningar först från en senare tidpunkt än den då normalt ny hyra skulle börja tillämpas, kan detta medföra allvarliga påfrestningar på företaget.

I en sådan situation är hyresvärden i underläge vid förhandlingen och kan därför känna sig pressad att göra upp på villkor som är företagsekonomiskt oacceptabla. Enligt vår bedömning saknar också motparten i detta förhandlingsläge anledning att skynda på förhandlingarna eller förhindra en hyresnämndsprövning.

Den tidpunkt från vilken hyresändring skall ske bör därför bestämmas så att ingendera parten har något intresse att dra ut på förhandlingarna och tillika så att den är möjlig att förutse när förhandlingarna börjar. Vi föreslår därför att den skall bestämmas med utgångspunkt från när förhandlingar påkallades. Tidsfristen, efter vilken villkorsändring skall ske, bör vara så lång att förhandlingar normalt hinner bringas till slut före fristens utgång. Vi förordar, att den tidpunkt från vilken hyresnämndens beslut om villkorsändring skall gälla, bestäms till månadsskiftet närmast efter tre månader från den dag då förhandlingar om villkorsändring påkallades.

Har parterna i tidigare förhandlingsöverenskommelse om hyran varit ense om att överenskommelsen skulle äga giltighet under viss begränsad tid, framstår det som rimligt att hyresändring som avser tiden därefter också får giltighet från den tidigare hyresperiodens utgång. Motsvarande bör gälla om hyresnämnden i tidigare beslut satt ut viss tid under vilken de beslutade hyresvillkoren avsetts skola tillämpas. Som regel torde emellertid förhandlingsöverenskommelse eller beslut om hyresvillkor vara så utformade att villkoren skall tillämpas tills vidare. I så fall gäller tremånaderstiden.

Liksom för närvarande bör hyresnämnden kunna fastställa annan tidpunkt för villkorsändring än den som normalt skall tillämpas, om särskilda skäl talar för det. Avvikelse bör kunna ske så att villkorsändring sker både tidigare och

senare än vad lagen anger som huvudregel. Ett skäl att låta villkorsändringen gälla från tidigare tidpunkt kan vara att parterna under förhandlingarna varit överens om att villkorsändring skulle gälla från ett visst datum som sedan passerats utan att uppgörelse nåtts. Med den tidpunkt vi föreslår som huvudregel torde det dock bli vanligare att villkorsändringen kan flyttas fram i tiden. Så bör kunna ske om hyresvärden föranlett att förhandlingarna dragit ut på tiden. Under förhandlingar måste normalt ske kompletteringar av underlaget för förhandlingarna. Detta bör i och för sig inte föranleda att tiden för villkorsändring flyttas fram. Om emellertid företaget påkallat förhandlingar om villkorsändring utan att lägga fram något underlag för de yrkade ändringarna eller ett underlag som är avsevärt sämre än vad som brukar vara praxis vid seriösa hyresförhandlingar, bör villkorsändringen ske från senare tidpunkt. Att komplettering av materialet sker med hänsyn till vad som inträffar under förhandlingens gång bör däremot inte förskjuta tidpunkten.

Särskilda skäl för avsteg från regeln om att villkorsändring skall ske från tidpunkt, som avsetts i tidigare förhandlingsöverenskommelse eller beslut, kan vara att framställning om nya förhandlingar inte gjorts i rimlig tid före den sålunda bestämda hyresperiodens utgång.

Enligt såväl gällande lydelse av hyresförhandlingslagen som vårt förslag (25 § tredje stycket) får hyresnämnden, om särskilda skäl föreligger, pröva även ett hyresvillkor som inte varit föremål för förhandlingar men som har samband med det villkor som förhandlingen avsett. Det bör inte komma i fråga att ett beslut om villkorsändring blir gällande från olika tidpunkter med avseende på skilda villkor. Även en villkorsändring varom begäran framställts först i hyresnämnden bör alltså gälla från utgången av tremånadersfristen räknat från förhandlingarnas början. Skulle det emellertid vara fråga om ett villkor som har avsevärd betydelse jämfört med det villkor som förhandlingarna gällt, kan det föreligga särskilda skäl för hyresnämnden att bestämma tidpunkten för villkorsändringen till senare datum.

Gäller inte hyresförhandlingslagen, får prövningen av hyrestvist ske enligt de vanliga reglerna. Detsamma bör gälla när enskilda hyresgäster begär hyresnämndens prövning av en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Hyresvärden och de enskilda hyresgästerna blir parter i hyresnämnden. I dessa tvister bör, om det behövs, det förut av oss förordade förfarandet för massärenden – med prövning av pilotfall och ett förenklat delgivningsförfarande – kunna komma till användning.

Förfarandet bör få tillämpas vare sig det är hyresvärden eller hyresgästerna som begär villkorsändring. Förfarandet måste emellertid anpassas till vad parterna anför. Rör tvisten en schablonartad ändring av hyresvillkoren, kan förfarandet användas i fråga om samtliga lägenheter som tvisten omfattar. Anförs särskilda argument beträffande vissa enskilda lägenheter, bör hyran för sådana lägenheter däremot prövas på vanligt sätt.

Vårt förslag att tvister enligt hyresförhandlingslagen skall få föras vidare till hyresnämnden som en tvist mellan de förhandlande parterna bör föranleda ändringar i 24 och 25 §§ hyresförhandlingslagen. Det förenklade förfarandet i tvister mellan enskilda parter bör regleras i den av oss föreslagna hyresprocesslagen.

2.6.8 *Förhandlingsunderlaget*

I vårt betänkande Hyresrätt 1 diskuterade vi vissa frågor om rätten till information i hyresförhandlingar. Vi framhöll[1] därvid att det är en förutsättning för att meningsfyllda förhandlingar skall kunna föras mellan parterna att båda sidor tillförsäkras den information som är nödvändig för ett ställningstagande i de berörda frågorna. Vi framhöll vidare att det från förhandlingssynpunkt är föga tillfredsställande, om de privata fastighetsägarna i den mån de för bruksvärdeprövningen är beroende av kunskaper om utgående hyror hos allmännyttiga företag är helt hänvisade till sin motpart, hyresgästföreningen. Enligt vår uppfattning den gången hade frågan om de privata fastighetsägarnas möjligheter att utan medverkan från respektive hyresgästförening få tillgång till de allmännyttiga företagens hyror i praktiken lösts av parterna. Vi ansåg oss därför kunna utgå från att frågor om tillgång till de uppgifter som behövs för hyressättningen och om sekretess för samma uppgifter skulle lösas förhandlingsvägen och nöjde oss med att föreslå en senare i hyresförhandlingslagen upptagen regel om skyldighet för part som vid förhandling åberopar viss handling att vid sammanträde hålla handlingen tillgänglig för motparten, om denne begär det.

Hithörande frågor har emellertid fortsatt att irritera förhandlingsarbetet. Att döma av vår hearing med företrädare för de privata fastighetsägarna och hyresgästföreningarna fungerar informationsutbytet bra på många orter, t.ex. Göteborg, där de allmännyttiga företagen lämnar uppgifter till fastighetsägareföreningen och vice versa, men inte lika bra på andra orter. I debatten[2] har t.o.m. uttalats misstankar om att hyresgästföreningarna skulle kunna välja att i förhandlingsarbetet åberopa och informera de privata fastighetsägarna om enbart hyrorna i vissa delar av det allmännyttiga beståndet och att föreningarna vid förhandlingarna med de allmännyttiga företagen håller nere hyrorna just beträffande dessa delar. Sådana antaganden är ingen av de förhandlande parterna betjänt av. Såvitt möjligt bör varje tänkbar anledning till dem undanröjas.

Under hyresregleringen gällde en skyldighet att lämna uppgifter om utgående hyror m.m. till hyresnämnderna – kungörelsen (1943:831) om skyldighet att anmäla hyresledighet m.m. Denna uppgiftsskyldighet togs bort vid utgången av år 1968. En utväg att tillgodose det påtalade informationsbehovet skulle vara att på nytt införa en skyldighet för fastighetsägarna att inrapportera avtalade hyror m.m. till hyresnämnderna. Uppgiftsskyldigheten måste av naturliga skäl göras tämligen begränsad. Bruksvärdesystemet bygger inte på kostnader och det kommer alltså inte i fråga att föreskriva skyldighet för fastighetsägarna att lämna uppgifter om sina kostnader. Vad som behövs för en bruksvärdeprövning är uppgifter om hyrans storlek. Det bör vara tillräckligt att genom uppgifterna den som vill bilda sig en uppfattning om bruksvärdehyran får ett utgångsmaterial, från vilket han kan välja lägenheter som han sedan själv får skaffa sig närmare uppgifter om.

Många allmännyttiga företag har numera infört datarutiner för sin hyresredovisning. Inom SABO har man utarbetat en "Kravspecifikation hyresredovisning" samt en kommentar till denna, dagtecknad den 8 april 1974. Kravspecifikationen är avsedd att ge SABO-företagen en vägledning om vilka krav som allmänt bör kunna ställas på en datarutin för

[1] SOU 1976:60 s. 84 ff.

[2] Turners avhandling s. 207 f.

hyresredovisning. Ur rutinen bör sålunda bl.a. vissa statistiska uppgifter kunna erhållas. I kommentaren framhålls, att den statistik man behöver kan variera betydligt mellan olika företag. Det stryks dock under att det är viktigt att vissa grunduppgifter finns tillgängliga. För statistiskt ändamål skall sålunda ur rutinen kunna erhållas bl.a. en lista av vilken framgår årshyror, ytor och genomsnittshyror för varje område och lägenhetstyp. Vidare skall ur rutinen kunna erhållas en tabell där för varje fastighet (fastighetsområde) redovisas antalet bostadslägenheter uppdelade efter rumsantal, utgående hyra per m^2 bostadslägenhetsyta, utgående bränsleavgift per m^2 bostadslägenhetsyta och uppvärmningsmetoden. I anslutning till tabellen bör vidare enligt kravspecifikationen anges antalet och ytor för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Den av SABO framtagna kravspecifikationen är endast en rekommendation. Vi har inte lyckats få fram några uppgifter om i vilken utsträckning företagen anpassat sina datarutiner till kravspecifikationen. Det är därför i och för sig tveksamt om man i dag utan ytterligare åtgärder kan få fram de nyss nämnda statistiska uppgifterna ur hyresredovisningen.

Som tidigare nämnts sker i Göteborg ett utbyte av de uppgifter, som behövs för förhandlingsarbetet mellan de allmännyttiga företagen och fastighetsägareföreningen. Från de allmännyttiga företagen överlämnas därvid redovisningslistor – s.k. datalistor – till fastighetsägareföreningen. Dessa listor innehåller statistiska uppgifter som företagen fått fram ur sin hyresredovisning. Av listorna framgår den relativa hyran[1] exklusive värme för viss period och bostadsområde. Det framgår även om t.ex. klausul om hushållsström (elklausul) finns. Ur listan kan bl.a. också utläsas antalet lägenheter av viss typ inom området, hur stor yta lägenheterna har, antalet rum samt hur många enheter lägenheterna åsatts genom det relativa hyressättningssystemet. Vidare framgår av datalistorna årshyran per relativ enhet, det totala antalet relativa enheter, årshyran per kvadratmeter, månadshyran och årshyran. Uppgifterna avser dels det sammanlagda antalet lägenheter av viss typ dels samtliga typer av lägenheter inom området.

De uppgifter som lämnas ut av de allmännyttiga företagen i Göteborg skiljer sig sålunda från de statistiska uppgifter man enligt SABO:s kravspecifikation bör kunna få fram ur datarutinerna för hyresredovisningen huvudsakligen såtillvida att Göteborgslistorna även innehåller olika uppgifter som bygger på den relativa hyran. För förhandlingsarbetet är det emellertid tillräckligt om parterna får tillgång till uppgifter om antal, yta och årshyra för lägenheter av olika storlek inom varje fastighet eller bostadsområde samt bränsleavgift och uppvärmningsmetod. Några uppgifter om den relativa hyran torde däremot i princip inte behövas.

De uppgifter som framgår av den statistik som enligt SABO:s kravspecifikation bör kunna erhållas ur redovisningslistorna torde därför vara tillräckliga för att ge erforderligt underlag för hyressättningen inom den enskilda sektorn. Eftersom statistiken till skillnad från t.ex. uppbördslistorna inte innehåller några personuppgifter finns det inte några principiella invändningar mot att föreskriva att dessa uppgifter skall lämnas ut. Det bör inte heller möta några oöverstigliga praktiska hinder mot att ta fram statistiken. Så sker ju redan i Göteborg.

Som vi tidigare konstaterat lämnar de allmännyttiga bostadsföretagen

[1] Relativ hyra är den generella hyran för lägenhet av viss storlek. Vid hyresfördelningen får man fram den relativa hyran för olika lägenhetsstorlekar genom att avläsa en tabell. Se vidare avsnitt 2.1.3. I Göteborg beräknas dock den relativa hyran på ett något annorlunda sätt. Metoden, som är utarbetad av ingenjören Bengt Bydemar, beskrivs närmare i Rittri, Hyran för bostaden, s. 197 f.

redan i dag i viss utsträckning ut dessa uppgifter. Detta bygger emellertid helt på frivilligt åtagande.

För att garantera att motparten alltid skall kunna få tillgång till uppgifterna föreslår vi en regel som ger den som inte på frivillig väg kan få tillgång till statistiken eller motsvarande uppgifter möjlighet att vända sig till hyresnämnden. Hyresnämnden får i så fall vid vite förelägga fastighetsägare, som vägrar att lämna uppgifter, att göra detta inom viss tid. Sådant föreläggande bör få meddelas beträffande samma lägenheter endast en gång årligen. Det inkomna materialet förvaras hos hyresnämnden och blir självfallet offentligt.

Uppgiftsskyldigheten måste åligga såväl allmännyttiga företag som privata fastighetsägare. Företag och andra får regelmässigt själva bära sina kostnader för att kunna fullgöra författningsenlig uppgiftsskyldighet gentemot det allmänna. Det kan inte komma i fråga att för detta fall göra något undantag.

Bearbetningen av det hos hyresnämnderna förvarade materialet kommer uppenbarligen att bli förenad med vissa svårigheter, inte minst för enskilda hyresgäster. Något tillhandagående från fastighetsägarnas eller det allmännas sida med urval av lämpligt material för bruksvärdeprövning kan emellertid inte komma i fråga, inte minst med hänsyn till att urvalet alltid kunde misstänkas vara styrt. Med hänsyn till kostnaderna för företagen kan inte heller krävas att statistiken ges en mer fullständig utformning än vad som framgår av SABO:s tidigare nämnda kravspecifikation för hyresredovisning. Eftersom statistiken är svårbegriplig för lekmannen, förutsätter vi att hyresnämnderna vid förfrågningar från enskilda personer biträder med att förklara de olika begreppens innebörd. Vi utgår vidare från att, sedan part vid bruksvärdeprövning bestämt sig för vilket material han vill åberopa, hyresnämnderna utnyttjar sin processledning för att få detta material tillfredsställande belyst av parterna. Med sin kännedom om hyresmarknaden torde hyresnämnderna ha goda förutsättningar härför.

3 Prövning av andra hyresvillkor än hyran

3.1 Huvudregeln

Bestämmelser om hur andra hyresvillkor än sådana som avser hyran skall fastställas i samband med förlängningen av hyresavtal beträffande bostadslägenhet finns i tredje stycket av 48 § hyreslagen i nuvarande lydelse. Annat villkor som hyresvärden uppställer för förlängning skall enligt detta stycke 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 fråga om villkoren vid förlängning av avtal om jordbruksarrende innehöll tidigare 9 kap. 9 § jordabalken, utöver vissa bestämmelser om tiden för förlängningen, att annat av jordägaren uppställt villkor än som avsåg arrendeavgiften skulle gälla, om det ej stred mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest var obilligt.

I de nya regler om fastställande av villkor för förlängning av jordbruksarrende som trätt i kraft den 1 juli 1979 (prop. 1978/79:183, LU 23, rskr 413, SFS 1979:371) har preferensen för villkor som uppställts av jordägaren slopats med avseende på såväl arrendebeloppet som andra villkor. Beträffande andra villkor än som avser arrendebeloppet och förlängningstiden föreskrivs, att av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Regeln utformades efter förslag av lagrådet. Lagrådets majoritet tog i sitt yttrande särskilt sikte på det fallet, att såväl jordägaren som arrendatorn önskade få villkor som de uppställde införda i avtalet, och anförde att prövningen borde bygga på en regel att villkoren skall vara skäliga. Det skulle enligt lagrådets majoritet möjligen kunna övervägas att låta regeln att uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt avse endast nya villkor, medan frågan om den fortsatta giltigheten av ett tidigare överenskommet villkor skulle avgöras efter en oskälighetsbedömning. En sådan uppdelning skulle emellertid medföra tillämpningssvårigheter, exempelvis om ett föreslaget nytt villkor i sak innebär en jämkning av ett tidigare avtalsvillkor[1].

Som vi anfört i avsnitt 2.6.6 bör vid en förlängnings- eller villkorstvist frågan om vilka villkor som i fortsättningen skall gälla bedömas genom en skälighetsprövning där parterna i princip likställs. Detta bör gälla inte bara i fråga om hyrans storlek utan också beträffande andra hyresvillkor.

När det gäller andra villkor än som gäller hyrans storlek synes det lämpligt att vid skälighetsprövningen liksom vid motsvarande prövning i fråga om

[1] Prop. 1978/79:183 s. 180.

jordbruksarrende beakta avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. I motsats till vad som anses gälla enligt nuvarande praxis bör regeln tillämpas även om hyresgästen önskar få ett helt nytt villkor infört i hyresavtalet. I sådant fall är det dock nödvändigt att ta skälig hänsyn till vad parterna från början avsett skola gälla för förhållandet dem emellan. Nya eller ändrade villkor bör inte utan tvingande skäl få leda till mera grundläggande förändringar av hyresförhållandet. Som exempel kan nämnas att, om avtalet från början avsett bostad i ett kollektivhus, en ändring i avtalet i fråga om den service som hyresvärden skall tillhandahålla kan framstå som oskälig gentemot hyresgästen.

Att hyrestiden i regel bör vara obestämd framhålls i avsnitt 5.3.1.

3.2 Kopplade avtal

Det förekommer inte så sällan att avtal om hyra av bostadslägenhet förenas med avtal om annan nyttighet som hyresgästen sålunda blir berättigad att använda sig av men i motsvarande mån också skyldig att betala för. Vanligast är att avtal om hyra av bostadslägenhet förenas med avtal om hyra eller arrende av biluppställningsplats. Det förekommer också att de som bor i kollektivhus är skyldiga att lösa kuponger till måltider i husets matservering. Sådana s. k. kopplade avtal har medfört vissa problem.

Särskilt inom det nyare bostadsbeståndet är det tämligen vanligt att avtal om upplåtelse av garage eller parkeringsplats mer eller mindre fast knyts till avtal som avser hyra av bostadslägenhet. Vad som då skall gälla beror på omständigheterna i det särskilda fallet.[1] Omfattar hyresavtalet också rätt till garage eller parkeringsplats, är avtalet i sin helhet att bedöma enligt reglerna om hyra av bostadslägenhet, dvs. som ett hyresavtal (jfr 1 § hyreslagen). Är däremot upplåtelsen av garage- eller parkeringsplatsen fristående i förhållande till hyresavtalet, kan det vara ett villkor för upplåtelsen av bostadslägenheten att avtal träffas om biluppställningsplatsen. Bilplatsupplåtelsen blir då att bedöma enligt reglerna om lokalhyra resp. lägenhetsarrende (jfr 8 kap. 1 § andra stycket JB). Ett tredje alternativ är att hyresgästen hyr bilplats enligt ett fristående avtal, som ej är kopplat till hyresavtalet beträffande bostadslägenheten. Detta fall innebär ej några olägenheter för hyresgästen i nu förevarande hänseende, eftersom avtalet beträffande bilplatsen kan sägas upp i vederbörlig ordning utan att hyresrätten i övrigt påverkas.

Frågan huruvida kopplingsvillkoret skall gälla kan komma under hyresnämnds prövning i förlängnings- eller villkorstvist. Frågan kan också prövas av domstol enligt generalklausulen i 36 § avtalslagen eller av marknadsdomstolen i tvist enligt lagen (1971:112) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor.

Avgörande för bedömningen av ett s. k. kopplingsvillkor blir därför om villkoret kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt (48 § HL i nuvarande lydelse) eller vara oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (36 § avtalslagen). För bedömningen får ledning sökas i avgöranden som kan ha träffats i hyresnämnder, bostadsdomstolen eller annan domstol. I ett fall fann såväl hyresnämnden i Stockholms län som Stockholms tingsrätt att kopplingen mellan bostad och

[1] Redogörelsen för gällande rätt har i huvudsak hämtats från lagutskottets betänkande LU 1977/78:14.

garageplats inte var obillig, trots att hyresgästen saknade bil (rättsfall 1:74/75 till 54 § hyreslagen i statens hyresråds rättsfallssamling). Kopplingsvillkor har också prövats i ett fall som avgjorts av bostadsdomstolen. Ärendet gällde avtal om hyra av bostad i flerfamiljshus och om hyra av parkeringsplats på en annan fastighet än den på vilken flerfamiljshuset var beläget. Ägaren av flerfamiljshuset hade servitutsrätt på den andra fastigheten. Inrättandet av ett visst antal parkeringsplatser hade utgjort förutsättning för byggnadslov för flerfamiljshuset. Hyresnämnden fann att kopplingsvillkoret var obilligt mot hyresgästen, som hade bil, medan bostadsdomstolen inte fann villkoret obilligt (RBD 1976:32).

En hyresgästs skyldighet att lösa kuponger till måltider i ett kollektivhus' matservering har prövats i ett par fall. I ett ärende från 1971 (AB 4069/71) fann hyresnämnden för Stockholms län tvånget att lösa kuponger oskäligt mot hyresgästerna. Nämnden motiverade sitt ställningstagande med att kupongtvånget genom sin utformning och det pris måltiderna betingade utgjorde en betydande belastning för hyresgästerna. Stockholms tingsrätt ansåg i dom år 1974 (rättsfall 17:74/75 till 48 § 2 st. hyreslagen i statens hyresråds rättsfallssamling) det inte vara obilligt att en hyresgäst, som hyrde en lägenhet för vilken enligt hyresavtalet två kuponghäften skulle lösas, även under den tid då endast en person bodde i lägenheten skulle vara skyldig att lösa två kuponghäften. Tingsrätten anförde i domskälen bl. a. att en klar majoritet av hyresgästerna i kollektivhuset efter omröstning funnit det vara väsentligt att restaurant fanns i huset, att det inte var förbjudet för utomstående att lösa matkuponger samt att lägenheterna hade bristfällig köksutrustning.

Marknadsdomstolen har ännu inte haft anledning ta ställning till frågan om tillåtligheten av hyresvillkor av denna art.

I 53 § 3 mom. byggnadsstadgan (1959:612) föreskrivs, att på tomt skall inom- eller utomhus finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme till parkering, lastning och lossning av fordon för dem som bor eller vistas på tomten samt för verksamhet som bedrivs där, såvida sådant utrymme kan beredas för rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt. Byggnadsnämnden får medge undantag härifrån, om särskild plats för fordonen beretts på annan plats än på tomten eller annars om särskilda skäl föreligger.

Planverket har gett ut riktlinjer för anordnande av parkeringsplatser. De flesta kommuner har infört lokala föreskrifter som reglerar dessa frågor. De kommunala föreskrifterna kan avvika från vad planverket rekommenderar. Tillämpningen av de rekommendationer som finns sker i byggnadslovsärenden, på så sätt att byggnadsnämnden kan komma att vägra byggnadslov, om inte fastighetsägaren inrättar tillräckligt antal parkeringsplatser.

Bestämmelsen i 53 § 3 mom. byggnadsstadgan är avsedd att tillämpas generellt. I praktiken har bestämmelsen dock lett till att parkeringsbehovet i regel tillgodosetts vid ny bebyggelse, medan däremot parkeringsplatser inom befintlig bebyggelse tillskapats endast undantagsvis t. ex. när fråga uppkommit om byggnadslov för genomgripande ombyggnad. Om parkering inte kan anordnas på tomten, är fastighetsägaren enligt regeringsrättens praxis befriad från kravet att anlägga bilplatser.[1]

Det är fastighetsägaren som får stå för anläggningskostnaderna för biluppställningsplatser på tomtmark. För anläggningar avseende bostadspar-

[1] RÅ 1963 ref. 42 och RÅ 1971 not C 345 – båda fallen avsåg byggnadslov för tillbyggnad.

kering utgår statligt bostadslån.

Under de senaste åren har i motioner föreslagits att riksdagen uttalar, att det måtte betraktas som obilligt mot hyresgäst som inte har tillgång till bil att tvingas hyra bilplats. Vidare har motionärerna hemställt att riksdagen skulle hos regeringen begära förslag till sådan ändring av hyreslagstiftningen att bostadshyresgäst utan bil inte kan tvingas hyra bilplats genom kopplat avtal (jfr motionerna 1975:925, 1975/76:543, 1976/77:15 och 1977/78:420).

I sin motivering till motionen till 1977/78 års riksmöte framhöll motionärerna (vpk): Det finns många som av hälsoskäl eller andra orsaker inte har möjlighet att skaffa bil eller som inte vill göra det. Systemet med kopplade hyresavtal innebär att sådana personer kan tvingas betala för biluppställningsplatser som de inte kan eller vill använda. Åtgärder måste vidtas för att förhindra att den som saknar bil kan förlora hyresrätten till sin bostad på grund av att han inte vill betala för garage eller annan biluppställningsplats som ingår i hyresavtalet. Kopplingsvillkoren medför vidare en höjning av boendekostnaden. Tvånget att hyra bilplats framstår också därför som obilligt. De problem som har samband med den ökande biltätheten bör inte få leda till att personer utan bil belastas ekonomiskt. Utgifterna för garage och andra biluppställningsplatser bör i stället bäras av bilismen. Det borde inte vara nödvändigt för de hyresgäster som inte har bil men ändå tvingas att erlägga hyra för bilplats att vända sig till hyresnämnd eller domstol för att få en chans att slippa bilplatstvånget.

Utskottet (LU 1977/78:14) hemställde, under hänvisning till att problemet med kopplingsvillkor i första hand borde lösas genom förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden, att riksdagen måtte avslå motionen. Den 8 mars 1978 biföll riksdagen utskottets hemställan.

Företrädare för hyresgästerna har med anledning av lagutskottets betänkande anfört att villkoren för upplåtelse av bilplats prövats av partsorganisationerna redan innan hyresförhandlingslagen kom till. Inom den allmännyttiga och kommunala bostadssektorn är man överens om att hyresgäst som inte disponerar någon bil skall vara befriad från kravet på bilplats. Hyresgästen får en återbäring på hyran som motsvarar bilplatsavgiften. Motsvarande överenskommelse har inte varit möjlig att uppnå inom den enskilda bostadssektorn. Tillkomsten av hyresförhandlingslagen har inte medfört någon ändring, eftersom förhandlingsordning redan förut fanns etablerad med hyresvärdar som tillämpar kopplade avtal. Vidhåller hyresvärden sin inställning, att även hyresgäst utan bil skall hyra bilplats, ger hyresförhandlingslagen ingen utväg ur tvisten. Först om lagstiftningen ger uttryck för att sådant hyresvillkor är obilligt, kan man vänta sig att praxis godtar denna ståndpunkt. Bilismen bör bära sina egna kostnader. Kostnaden för biluppställningsplatser bör därför slås ut på alla bilägare. Detta gäller redan beträffande parkeringsplatser för gäster.

Vi gör följande bedömning.

Omfattningen av de krav på biluppställningsplatser på tomtmark som statsmakterna och kommunerna ställer på fastighetsägarna kan uppenbarligen bli föremål för diskussion. Det kan inte uteslutas att de rekommendationer som lämnats av statliga myndigheter angående antalet parkeringsplatser stundom har utformats mot bakgrund av prognoser för utvecklingen av biltrafiken som i en värld av stigande oljepriser inte längre är sakligt

grundade. Det är inte heller säkert att byggnadsnämnderna i byggnadslovsärendena alltid tillämpat dessa rekommendationer på ett realistiskt sätt. Oavsett hur därmed må förhålla sig, kan det inte läggas fastighetsägarna till last om de inrättat sig efter byggnadsnämndernas krav. Hyreslagstiftningen måste utgå från att kostnaderna för de sålunda inrättade parkeringsplatserna åvilar fastighetsägarna, på samma sätt som andra kostnader som uppkommer på grund av det allmännas krav på byggnaders utformning och förvaltning. I den mån anläggnings- och driftskostnader för biluppställningsplatser är nödvändiga för att uppfylla gällande parkeringsnormer, kommer de också att som skäliga kostnader för nyttjandet av fastigheten drabba hyresgästerna, direkt genom tillämpningen av allmännyttans självkostnadsprincip eller indirekt via bruksvärdeprincipen och dess anknytning till de allmännyttiga företagens hyror. Det är uppenbarligen inte möjligt att via hyreslagstiftningen åstadkomma en omfördelning av dessa kostnader tillbaka till bilismen i den mån därmed avses andra bilägare än hyresgästerna själva.

Därmed är emellertid inte sagt hur kostnaderna för biluppställningsplatser skall fördelas hyresgästerna emellan. En av de tankegångar som förts fram i debatten synes gå ut på att avgifterna för de biluppställningsplatser som finns på en hyresfastighet skall fördelas mellan de hyresgäster som är bilägare men inga andra. Det framstår onekligen som stötande att den som inte har bil skall tvingas betala särskilt för en biluppställningsplats som han inte kan utnyttja. Å andra sidan framstår det inte som mindre orättvist, om en hyresgäst som endast har en bil tvingas betala för två eller flera biluppställningsplatser, när orsaken till att det finns för många biluppställningsplatser är gällande parkeringsnormer och osäkerheten om hur många hyresgäster som kommer att visa sig vara bilägare. Det rimliga synes vara att var och en betalar för den biluppställningsplats som han eller hon utnyttjar och att de kostnader som inte täcks av sådana avgifter betalas av hyresgästerna kollektivt, inbegripet även dem som betalar särskilt för biluppställningsplats. Det sagda gäller självfallet under förutsättning att, när det gäller allmännyttan, kostnaderna är skäliga och annars bruksvärdeprincipen föranleder därtill. Det är troligen i princip så, som frågan är löst inom de allmännyttiga företagen. Eftersom varken kapitalkostnaderna för biluppställningsplatserna – som förut nämnts utgår statligt bostadslån för dessa – eller driftskostnaderna torde kunna redovisas separat, måste de komma att påverka hyrespotten för samtliga lägenheter. Som regel torde det vara svårt att förmå hyresgästföreningen som representant också för de bilägande hyresgästerna att som avgift för en biluppställningsplats godta högre belopp än som svarar mot kostnaderna för den platsen. När det gäller tillämpningen av bruksvärdesystemet torde tillgången till biluppställningsplats få ses som en nyttighet vilken i likhet med andra nyttigheter som exempelvis tillgången till tvättstuga eller lekplats beaktas vid jämförelsen med hyran för andra lägenheter, särskilt de allmännyttiga, och sålunda påverkar prövningslägenhetens bruksvärdehyra, oavsett om hyresgästen använder sig av nyttigheten eller inte.

För att uppnå det nyss såsom rimligt betecknade förhållandet, att biluppställningsplatser betalas av de hyresgäster som utnyttjar dem och att de kostnader för biluppställningsplatser som inte täcks av sådana avgifter betalas kollektivt av samtliga hyresgäster, skulle man kunna tänka sig att införa ett förbud för hyresvärden att kräva att avtal om hyra av bostadslä-

genhet förenas med avtal om annan nyttighet. Uppenbarligen är det emellertid önskvärt att de som har bil faktiskt också utnyttjar de platser som är avsedda för uppställning av bilar och även betalar härför. Undantag måste därför göras i fråga om nyttighet som hyresgästen i fråga har behov av. Härigenom skulle uppkomma vissa avgränsningssvårigheter. Dessutom uppstår problemet att kontrollera, om hyresgästen har bil eller inte, men detta är uppenbarligen inte värre än att man kunnat lösa det inom de allmännyttiga företagen.

Om å andra sidan hyresgästerna kollektivt får betala de kostnader för biluppställningsplatser som inte kan täckas med avgifter från bilägarna, är inte så mycket vunnet med en regel om förbud att förena avtal om hyra av bostadslägenhet med avtal om annan nyttighet. Ett sådant förbud skulle däremot kunna motverka strävanden att bygga kollektiv- eller servicehus, genom att hyresvärdarna inte för att upplåta bostad i sådana hus skulle kunna ställa villkor att hyresgästen betalade för den service som tillhandahölls. I så fall skulle olägenheter uppkomma för de hyresgäster som har behov av att bo i sådant hus och utnyttja dess nyttigheter. Detta är uppenbarligen inte önskvärt. En eventuell bestämmelse i ämnet torde därför få begränsas till att enbart avse upplåtelse av bilplats. En sådan bestämmelse blir onekligen av mycket speciell karaktär i jämförelse med hyreslagens bestämmelser i övrigt. Det är ägnat att försvaga förhandlingssystemet, om allt fler frågor undantas från förhandlingar och detaljregleras i hyreslagen. Rent generellt kan sägas att med nu gällande förhandlingssystem är det önskvärt att undvika detaljreglering av enskilda frågor i hyreslagen och i stället lämna dem att lösas genom parternas förhandlingar. Även om hyresgäströrelsen ännu inte uppnått överenskommelser med privata fastighetsförvaltningar om en lämplig ordning när det gäller betalningen för biluppställningsplatser, bör det finnas goda möjligheter att göra det som ett led i en uppgörelse om flera frågor.

När det gäller rättspraxis bör erinras om att hittillsvarande avgöranden om biluppställningsplatser utgår från en lydelse av hyreslagen som innebär att av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det inte är obilligt. Ändras hyreslagens regler om villkorsprövning som vi föreslår i föregående avsnitt, så att en mera allmän skälighetsbedömning skall äga rum, blir utgångspunkten för hyresnämndernas prövning i viss mån en annan. Enligt vår mening ligger det nära till hands att inte anse ett villkor skäligt, som innebär att den som inte har bil tvingas betala särskilt för biluppställningsplats. I vissa fall torde dock som framgår av det anförda det ekonomiska resultatet för hyresgäster som saknar bil inte bli så olika vare sig de har att betala särskilt för biluppställningsplats eller får kollektivt över hyran betala sådana kostnader för biluppställningsplatser som inte täcks av bilägarnas avgifter. Detta är förhållanden som kan vägas in vid skälighetsbedömningen i hyresnämnd eller i annat forum där frågan kan bli aktuell.

Sammanfattningsvis finns sålunda möjlighet att, om behovet skulle bedömas mycket angeläget, införa en bestämmelse förslagsvis i anknytning till bestämmelserna i bruksvärdeparagrafen om andra villkor än hyran av följande lydelse: "Villkor att den som ej innehar motorfordon skall hyra eller arrendera uppställningsplats för sådant fordon skall anses oskäligt". På grund av vad vi förut anfört anser vi emellertid att övervägande skäl talar för

att frågan om koppling av hyresavtal med avtal om upplåtelse av biluppställningsplats inte lagregleras utan överlämnas åt rättspraxis och parternas förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen.

Frågan om uppsägning vid kopplade avtal har vi behandlat under 5 § i vårt förslag till ny lydelse av hyreslagen. Beträffande denna fråga hänvisas till specialmotiveringen till nämnda paragraf.

4 Bränsle- och va-klausuler samt individuell mätning av värme och vatten

4.1 Nuvarande förhållanden

I 19 a § första stycket hyreslagen föreskrivs att hyran för en bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Innehåller hyresavtalet förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen skall hyran i stället vara bestämd i förhandlingsöverenskommelsen. Sista punkten i 19 a § första stycket innehåller ett undantag från huvudregeln. Ersättningen för kostnad för lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp behöver således inte vara till beloppet bestämd i avtalet eller förhandlingsöverenskommelsen. Skälet härtill är att storleken av dessa ersättningar oftast inte med tillräcklig säkerhet kan bestämmas i förväg (prop. 1973:23 s. 160).

Kostnaden för uppvärmning, varmvatten osv. kan således endera ingå i hyran eller också tas ut separat. Om kostnaden ingår i det fastställda hyresbeloppet brukar man använda termen totalhyra. Om däremot bränslekostnaden inte är till beloppet bestämd i avtalet utan debiteras särskilt brukar själva hyran benämnas kallhyra.

För att beräkna den del av hyran som får vara rörlig används olika metoder. Vilken metod som skall användas anges i regel i form av en särskild överenskommelse som tas in i hyresavtalet – bränsleklausul eller va-klausul.

Vid bruksvärdeprövning är det emellertid i princip vad hyresgästen har att sammanlagt betala i kallhyra och för förmåner, som hyresvärden tillhandahåller, som skall jämföras med hyrorna för likvärdiga lägenheter. Detta innebär, att även om hyresgästen skulle få erlägga en bränsleersättning som i och för sig är högre än som motsvarar de verkliga bränslekostnaderna eller bränslekostnaderna för jämförelselägenheterna så behöver hyresgästen ändå inte utge högre sammanlagd ersättning än som följer av bruksvärdereglerna. En tillämpning av bränsleklausulen kan emellertid naturligtvis driva upp hyran till oskäligt belopp, om någon bruksvärdeprövning inte kommer till stånd. Vidare påverkar bränsleklausulen hyrans storlek under löpande hyresperiod.

De bränsleklausuler som f. n. finns tillkom i de flesta fall i samband med den under andra världskriget införda hyresregleringen. Enligt hyresregleringslagen fick hyresvärden utöver den fastställda grundhyran träffa avtal om skälig ersättning för värme och varmvatten. Bränsleklausulerna kan delas in i tre olika huvudgrupper, nämligen inklusiveklausuler, merkostnadsklausuler

och exklusiveklausuler.

Enligt inklusiveklausulerna ingår den normala kostnaden för värme och varmvatten i hyran. Den normala bränslekostnaden beräknas i allmänhet efter en på längre sikt beräknad genomsnittsförbrukning och ett genomsnittligt pris på bränslet, vanligen kallat grundpris. Detta är oftast priset på bränslet vid slutet av 1930-talet. Stiger bränslepriset över grundpriset utgår ett bränsletillägg som ökas proportionellt med priset. Inklusiveklausulerna innebär att bränsletillägget varierar med förändringarna i bränslepriserna men inte påverkas av de variationer i förbrukningen som betingas av väderleken och av energisparande åtgärder.

Merkostnadsklausulerna innebär att bränsletilläggen utgår utöver ett i hyran ingående grundpris för bränsle. Då fastighetsägaren redovisar bränslekostnaderna frångras grundpriset varefter återstående kostnad fördelas på respektive lägenheter och varierar med hänsyn såväl till förbrukningens storlek i fastigheten som till bränslepriserna förändring.

Enligt exklusiveklausulerna ingår inte någon del av bränslekostnaderna i hyran utan bränslekostnaderna följer helt ändringarna i förbrukningen i fastigheten och bränslepriserna. I samband med hyresinbetalningen erlägger hyresgästen ett preliminärt bränsletillägg – förskottsbetalning – vilket slutgiltigt regleras efter den faktiska förbrukningen en gång om året. Exklusiveklausulerna innebär att bränsletilläggen varierar med hänsyn till såväl förbrukningens storlek som bränslepriserna förändringar.

I flertalet allmännyttiga bostadsföretag tillämpas ett system för bestämmande av bränslekostnader som innebär att man före varje bränsleårs början – med utgångspunkt från dagspriset på olja och förväntad förbrukning – träffar avtal med hyresgästföreningen om vilken fast bränslekostnad per kvadratmeter lägenhetsyta som skall tas ut av hyresgästerna under hela det kommande bränsleåret. Den uttagna kostnaden per kvadratmeter är densamma för företagets alla hus på orten. Vid hyresförhandlingarna för det följande avtalsåret kontrolleras föregående års faktiska bränslekostnad. Ett underskott för bostadsföretaget tas upp som en ingående kostnadspost för nästa år, medan ett överskott tas upp som en inkomst för nästa år.

Statens pris- och kartellnämnd har i en utredning "Bränsleklausuler" daterad februari 1978 granskat vissa bränsleklausuler. Av ett bestånd på totalt ca 1 300 000 lägenheter (exklusive bostadsrättsföreningar) debiterades vid tiden för undersökningen enligt utredningen ca 492 000 lägenheter – ägda huvudsakligen av enskilda personer och privata bostadsföretag – bränslekostnader enligt särskild klausul. I övriga lägenheter debiterades hyresgästerna antingen totalhyror, dvs. hyror inkluderande samtliga vederlag för nyttjanderätten, eller reglerades bränslekostnaderna genom kollektiv bränsleregleringsfond.

I det följande kommer en närmare redogörelse att lämnas för utformningen av vissa bränsleklausuler.

Statens hyresråds inklusiveklausuler bygger på fastighetens normala bränslebehov, vilket anses motsvara medeltalet av den faktiska förbrukningen under bränsleåren 1937/38 och 1938/39. För senare tillkomna byggnader och då hyresgästerna kan visa att det normala bränslebehovet i avsevärd grad förändrats utförs dock byggnadstekniska värmeberäkningar för att bestämma det normala bränslebehovet.

Socialstyrelsens inklusiveklausul bygger på en beräknad normalförbrukning per eldstad, som i regel ansetts motsvara ett rum. Beräkningen utgår från bränsleförbrukningen i slutet av 1930-talet.

Kommunförbundets bränsleklausul bygger också på normalförbrukningen av bränsle i fastigheten. Vid beräkningen av bränslekostnaden beaktas inte blott lägenhetens storlek och utrustning utan även att behovet av uppvärmning är olika beroende på hustyp och klimatförhållanden. Landet är sålunda indelat i temperaturzoner som åsatts olika temperaturkoefficienter. Vidare har olika hustyper åsatts olika temperaturkoeffecienter.

Stockholms fastighetsägareförenings bränsleklausul är en inklusiveklausul. Den tillkom år 1940 och har därefter justerats vid ett par tillfällen. Enligt klausulen skall ersättning för värme och varmvatten anses vara inberäknad i grundhyran till ett visst grundpris. Stiger kostnaden för bränsle utöver grundpriset får hyresvärden ta ut ett bränsletillägg. Detta beräknas på så sätt att om grundpriset ökar med 12,5 % får hyran höjas med 1 % räknat på grundhyran. Det grundpris för bränsle som används när bränsletillägget skall beräknas är det på orten gällande priset för koks i juli 1939. Kokspriset får man fram genom att omvandla aktuella oljepriset till ett tänkt kokspris.

År 1979 kom emellertid Stockholms fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen i Storstockholm överens om att Stockholms fastighetsägareförenings bränsleklausul inte vidare skulle tillämpas.

Enligt överenskommelsen, som är dagtecknad den 26 juni 1979, förband sig fastighetsägareföreningen att rekommendera sina medlemmar att från och med den 1 januari 1980 gå över till totalhyra, dvs. hyra inklusive kostnader för bränsle, vatten och elektrisk ström. Kostnaden för hushållselektricitet skulle dock inte inräknas i totalhyran såvida inte kostnaden redan tidigare var inräknad. De hyresvärdar som följde rekommendationen och gick över till totalhyra fick med vissa undantag rätt till en schablonhöjning av de utgående hyrorna från och med den 1 januari 1980 under förutsättning att förhandlingsordning fanns och att framställning om förhandling gjordes hos hyresgästföreningen. Den totalhyra som skulle utgå från och med den 1 januari 1980 räknades fram genom att schablonhöjningen lades till den för december månad 1979 gällande hyran inklusive bränsle och va-tillägg samt i förekommande fall kostnaden för elektrisk ström. Detta innebar att bränsletillägget för fjärde kvartalet 1979 bestämdes på sedvanligt sätt. Parterna träffade vidare en särskild överenskommelse om riktlinjer för justering av totalhyran på grund av förändringar av bränslepriser m. m. under tiden den 1 september – den 31 december 1979. Från och med den 1 januari 1980 kunde totalhyran justeras på grund av ändrade uppvärmningskostnader i enlighet med centrala överenskommelser mellan parterna. Avsikten var att man skulle följa de överenskommelser, som i denna del i fortsättningen träffades mellan hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm. Efter en central överenskommelse mellan organisationerna skulle hyresvärd vid varje tillfälle äga rätt att utan föregående förhandlingsframställning och utan förhandling ändra totalhyran i enlighet med överenskommelsen. Enligt uppgift från Stockholms fastighetsägareförening i juni 1981 har flertalet fastighetsägare följt rekommendationen och gått över till totalhyra.

Även i Malmö har överenskommelse om totalhyra träffats. Överenskom-

melsen är dagtecknad den 27 juni 1979. Överenskommelsen innebar att, om de allmännyttiga bostadsföretagen på orten fick kompensation p. g. a. ökade uppvärmningskostnader, skulle de privata fastighetsägarna kompenseras med lika stort belopp. Kompensationen skulle utgå från den tidpunkten då de allmännyttiga företagens hyror höjdes. För år 1981 gäller en liknande överenskommelse.

Förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen kan avse inte bara hyresvillkoren utan också andra boendeförhållanden. Sålunda kan exempelvis träffas överenskommelse om värmestandarden. Avtal om minimitemperatur i lägenheterna m. m. har bl. a. träffats mellan det allmännyttiga bostadsföretaget Familjebostäder i Göteborg AB och Hyresgästföreningen i Västra Sverige.[1] Enligt överenskommelsen, som är dagtecknad den 14 september 1979 och gäller fr. o. m. den 1 oktober 1979, var parternas gemensamma målsättning att för år 1980 minska oljeförbrukningen med 15 % jämfört med 1978 års genomsnittsvärden. Detta skulle ske genom att hyresgästföreningen samtyckte till att den genomsnittliga inomhustemperaturen i bostadslägenheterna sänktes till 19°C under dagen och 18°C under natten. Vidare gick hyresgästföreningen med på att luftomsättningen genom mekanisk ventilation skulle minskas till hälften samt att varmvattentemperaturen vid tappställen fick sänkas till lägst 50°C. Bostadsföretaget åtog sig å sin sida att vidta vissa energibesparande åtgärder. Föreningen åtog sig slutligen att genom en informationskampanj uppmana de enskilda hushållen att spara energi i alla former.

Även ersättningen för vatten och avlopp debiteras ibland särskilt enligt olika slag av klausuler, s. k. va-klausuler. Avgifterna för vatten och avlopp varierar mellan olika kommuner. De har de senaste åren stigit kraftigt. Systemet med särskilda va-tillägg tillämpas endast i vissa privatägda bostadsfastigheter. Avgiften för vatten och avlopp ingår i hyran hos de allmännyttiga bostadsföretagen och hos privata hyresvärdar på vissa orter. SPK har gjort en utredning om vatten- och avloppsavgifterna i privatägda fastigheter (SPK-utredningar 1979:1). De vanligast förekommande schablonprinciperna för debitering av vatten och avlopp i privata fastigheter är dels statens hyresråds va-klausul dels Stockholms fastighetsägareförenings och Hyresgästföreningens i Storstockholm rekommendation.

Statens hyresråds va-klausul har som utgångspunkt den va-kostnad som låg i grundhyrorna för fastigheten för perioden den 1 juli 1954 – den 30 juni 1955. Denna kostnad relateras till den årliga va-kostnaden enligt gällande taxa. Hyresrådets va-klausul tar hänsyn till såväl taxe- som volymförändringar. Som fördelningsgrund mellan lägenheterna fungerar vanligtvis hyrornas storlek. Klausulen ger fastighetsägaren en ersättning för vatten som motsvarar hans faktiska va-kostnader. Någon hänsyn till hyresgästernas individuella förbrukning tas ej.

Stockholms fastighetsägareförenings och Hyresgästföreningens i Storstockholm rekommendation bygger på en överenskommelse mellan parterna från 1960. Enligt rekommendationen skall va-tillägget beräknas som ett procentpålägg på grundhyran. Hänsyn tas ej till den enskilda fastighetens faktiska förbrukning av vatten. Procentsatserna justeras vid taxeändringar. De rekommenderade procentsatserna skall i regel appliceras på de belopp som motsvarar respektive lägenhets grundhyra den 31 december 1968.

[1] En liknande överenskommelse har våren 1980 träffats mellan det allmännyttiga bostadsföretaget AB Gavlegårdarna i Gävle och Gävleborgs Hyresgästförening.

Stockholms fastighetsägareförening har sedan 1978 – efter det att frågan aktualiserats av Hyresgästföreningen – förbundit sig att verka för att rekommendera sina medlemmar att va-tilläggen skall beräknas på en grundhyra om högst 28 kr per m^2 lägenhetsyta och år.

4.2 Önskemål om reformer

I våra ursprungliga direktiv fanns inte frågan om bränsleklausuler m. m. med.

I skrift till bostadsdepartementet och riksdagens partier den 15 december 1975 hemställde emellertid hyresgästföreningen i Storstockholm om lagstiftning avseende uttaget av kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Genom beslut den 5 februari 1976 överlämnade regeringen skriften till utredningen att tagas under övervägande vid fullgörandet av utredningens uppdrag.

Hyresgästföreningen anförde i sin skrift att gällande bränsleklausuler och då särskilt Stockholms fastighetsägareförenings bränsleklausuler numera fått en lika negativ som påtaglig effekt på hyrorna.

Vidare anförde hyresgästföreningen, att systemet med bränsleklausuler, utöver att det är synnerligen oförmånligt för hyresgästerna, inte stimulerar till energibesparing. Sådana effekter uppnås enligt hyresgästföreningen inte heller automatiskt med den självkostnadsprincip som gäller för de allmännyttiga bostadsföretagen, även om denna princip är rättvisande för hyresgästerna. En viss typ av bränsleklausuler kan dessutom strida mot bruksvärdesystemet. Trots att jämförelsehyran är lika med utgående totalhyra vid prövningstillfället kan totalhyran genom det orättvisa bränsleuttaget bli mycket olika ganska snart efter det att hyresöverenskommelse träffats. Även efter prövning och utslag av hyresnämnd kan denna felaktiga effekt uppnås då oljepriset stiger. De belopp det handlar om är betydande. Hela bruksvärdesystemet hotar därför att slås sönder.

Hyresgästföreningen betonade vidare, att det är angeläget att det system som tillskapas regleras i lag och att det utformas så att det får en energisparande effekt. Bränslekostnaderna bör därför bakas in i en totalhyra och hyreskostnaden i sin helhet fastställas till ett belopp. Detta betyder även att inte heller kostnader för vatten och avlopp får tas ut utanför den fastställda hyran.

Regeringen har vidare genom beslut den 12 maj 1977 till oss överlämnat en skrivelse från Norrmalmsavdelningen av Hyresgästföreningen i Storstockholm angående avgifter för vatten och avlopp.

Den 30 augusti 1979 tillsatte regeringen en utredning om individuell mätning och debitering av kostnader för uppvärmning och tappvarmvattenberedning – värmemätningsutredningen (Bo 1979:03).

I direktiven (Dir. 1979:111) anförde bostadsministern bl. a.:

> Ansträngningarna för att minska vår energianvändning är uttryck för en anpassning till de ändrade förutsättningar för energianvändningen som har inträffat under 1970-talet och den utveckling som väntas inom energiområdet. Allt sedan oljekrisen 1973–1974 har det framstått som angeläget att minska landets beroende av olja. Studier av tillförselsidan visar att vi inte omedelbart har nämnvärda möjligheter att ersätta oljan

med andra energislag. På kort sikt kan oljeberoendet minskas genom åtgärder för att spara energi. Stora besparingsmöjligheter finns inom byggnadssektorn.

I strävandena att minska energianvändningen i bebyggelsen kan det bli angeläget att, individuellt eller i mindre kollektiv, mäta och debitera kostnader för uppvärmning och tappvarmvattenberedning. Intresset grundas på antagandet att mätningen ger vinster som överstiger kostnaderna för mätare, avläsning, debitering och övrig administration. Kunskaper och erfarenheter av de verkliga effekterna av mätning och debitering är emellertid f. n. ej fullständiga. Krav på mätning ställs därför inte i dag.

För att främja energihushållning i bebyggelsen är det angeläget att den enskilde i fråga om energi till uppvärmning och varmvattenberedning ges ansvar och möjlighet att direkt påverka kostnaderna. En särskild utredare bör därför tillkallas med uppdrag att utreda och lämna förslag beträffande mätning och debitering, individuellt eller i mindre kollektiv, av energi för uppvärmning och tappvarmvattenberedning. Utredaren skall därvid behandla mätning för olika brukare i distributionsledet, såväl för bostäder som för lokaler inom förvaltning, serviceverksamhet, småindustri etc. I utredningen bör förutom energihushållningseffekten, tekniska, ekonomiska, administrativa och sociala effekter samt beredskapseffekter av mätning och debitering redovisas. Därvid bör lämpligen åtskillnad göras mellan befintliga och nya byggnader. Utredaren skall vidare redovisa vilka föreskrifter som kan behövas vid genomförande av ett system för mätning och debitering. Utredaren skall vidare värdera sannolika energibesparingar. När det gäller debiteringsprinciperna skall samråd ske med hyresrättsutredningen.

4.3 Överväganden och förslag

4.3.1 *Bränsle och va-klausuler m. m.*

Som framgår av det förut anförda ingår det i vårt uppdrag att behandla de problem som rör utformningen av s. k. bränsleklausuler. Vi måste därvid beakta två skilda aspekter, delvis motstridande. Metoderna för att ta ut ersättning för lägenheternas uppvärmning och förseende med varmvatten måste stå i samklang med hyressättningsreglerna i övrigt. Samtidigt måste emellertid beaktas att i det trängda läge som landet befinner sig i när det gäller oljeförsörjningen varje lämpligt medel måste användas för att åstadkomma besparingar av energi. Från den synpunkten är det, som framhölls i prop. 1977/78:76 s. 30, viktigt att hyreslagen utformas så att hyresvärdar och hyresgäster uppmuntras att vidta åtgärder för att minska förbrukningen av bränsle för lägenheternas uppvärmning och varmvattenförsörjning.

I sistnämnda hänseende anförde energisparkommittén i skrivelse till oss den 4 oktober 1978 följande:

Inledningsvis kan det konstateras att bland annat bränsleklausulernas utformning verkar styrande på fastighetsägarnas och hyresgästernas benägenhet att vidta energisparåtgärder. Detta pekar på vikten av att energihushållningsaspekterna beaktas i arbetet med utförandet av lämpliga debiteringssystem.

Olika styrmedel alltifrån information till taxor, avgifter och förbud måste utformas med god kännedom om vilka styrmedlen skall riktas mot och i vilken grad. En ur energihushållningssynpunkt optimal utformning av ett system för bränsledebitering måste därför bygga på god kännedom om hur och varför hyresgäster och fastighets-

ägare fattar beslut som kan leda till reduktioner i energiförbrukningen. Ett debiteringssystem där hyran åtminstone inte på kort sikt påverkas av bränslekostnaderna skulle sannolikt ge ett stort incitament för fastighetsägarna att vidta energisparåtgärder. Hyresgästernas incitament torde däremot vara störst när hela bränslekostnaden varierar med bränslepris och förbrukning.

Energisparåtgärderna i en fastighet kan vidtas av fastighetsägarna och av hyresgästerna. Energispareffekter kan uppnås genom

a) *att* fastighetsägaren kan förbättra byggnadens standard ur energisynpunkt genom åtgärder som isolering, tätning, trimning av pannanläggningarna och förbättringar i värme- och ventilationssystem.
b) *att* hyresgästernas förbrukningsbeteende kan förändras t. ex. genom minskad varmvattensförbrukning, lägre temperaturnivå m. m.

Energispareffekten är i hög grad beroende av att ovanstående åtgärdstyper samverkar. T. ex. får en installation av radiatortermostater ingen effekt om hyresgästernas sätt att vädra inte tar hänsyn till termostaternas funktion. Förändringar i hyresgästernas förbrukarbeteende kan enbart vinnas genom en intensiv information som troligen ger resultat först på längre sikt. Åtgärder av den typ fastighetsägarna kan vidta kan i många fall ge förändringar i energiförbrukningen på kort sikt.

Vid utformningen av debiteringssystemet är det även viktigt att ta hänsyn till att fastighetsägarnas beslut om energisparande åtgärder – i högre grad än hyresgästernas – sker utifrån ekonomiska kalkyler genom åtgärdernas investeringskaraktär. Systemet måste därför utformas så att fastighetsägarna kan utgå ifrån att kostnaderna för en vidtagen energisparåtgärd kan täckas av minskade driftsutgifter. Vidare bör utredas ett system där vinsterna från vidtagna energisparåtgärder tas med i förhandlingsutrymmet mellan fastighetsägarna och hyresgästerna.

Med hänvisning till ovanstående anser energisparkommittén att hyresrättsutredningen bör beakta energihushållningsaspekterna i sitt fortsatta arbete med hyreslagens utformning.

Flertalet av de bränsleklausuler som tillämpas i dag kom till i början på 1940-talet med anledning av då rådande krisläge.

Som närmare utvecklats i avsnitt 4.1 används vid debitering av bränsle tre olika huvudtyper av klausuler, nämligen inklusiveklausuler, merkostnadsklausuler samt exklusiveklausuler. Enligt inklusiveklausulerna ingår den normala kostnaden för värme och varmvatten i hyran. Inklusiveklausulerna innebär att bränsletillägget varierar med förändringarna i bränslepriserna men inte påverkas av de variationer i förbrukningen som betingas av väderleken och av energisparande åtgärder. Merkostnadsklausulerna innebär att bränsletilläggen utgår utöver ett i hyran ingående grundpris för bränsle. Det överskjutande beloppet varierar med hänsyn såväl till förbrukningens storlek i fastigheten som till bränsleprisernas förändring. Enligt exklusiveklausulerna ingår inte någon del av bränslekostnaderna i hyran utan bränslekostnaderna följer helt ändringarna i förbrukningen i fastigheten och bränslepriserna.

Också när det gäller vatten och avlopp förekommer det att hyresgästerna debiteras särskild ersättning för kostnaderna enligt olika slag av klausuler s. k. va-klausuler.

Bränsle- och va-klausuler har ett nära samband med den numera avskaffade hyresregleringen. I ett prisreglerat system med myndighetsbestämd hyra är det för att systemet skall kunna fungera utan alltför stora administrativa insatser nödvändigt att ställa upp normer för beräkningen av

ersättning för olika nyttigheter. Särskilt är det naturligtvis angeläget att så sker beträffande en sådan kostnadspost som bränslekostnaderna, vilka ändrar sig med tätare intervall än kanske de flesta andra kostnader.

Användningen av främst bränsleklausuler är otvivelaktigt förenad med vissa fördelar även utanför hyresregleringens ram. Eftersom bränslekostnaderna fortsätter att ändras med täta mellanrum besparar bränsleklausulerna hyresvärdar och hyresgäster besväret av omförhandlingar, när bränslekostnaderna stegrats så att det inte längre är rimligt att hyran skall ligga kvar oförändrad. Inklusiveklausulerna innebär, att ersättning för bränslekostnader utgår utan beaktande av bränsleförbrukningens storlek i det enskilda fallet. Eftersom inklusiveklausulerna medför att insparade bränslekostnader kommer fastighetsägaren själv tillgodo har han intresse av att energiförbrukningen blir så låg som möjligt. Inklusiveklausulerna har därför fördelar ur ren energisparsynpunkt.

Inklusiveklausulerna har emellertid under senare år kritiserats från hyresgästshåll. En anledning härtill är otvivelaktigt att de bygger på bränsleslag och bränslepriser – t. ex. priset på koks år 1939 – som för dagens förhållanden måste omräknas enligt formler vilka är svåra för att inte säga omöjliga att förklara för enskilda hyresgäster. Kritiken går ut på att hyresvärdarna genomsnittligt sett blir överkompenserade genom inklusiveklausulerna, dvs. att hyresgästerna debiteras ersättning som överstiger den verkliga bränslekostnaden. Kritiken, som vunnit stöd av stickprovskontroller och vissa beräkningar i SPK:s tidigare omnämnda utredning, har särskilt riktats mot Stockholms fastighetsägareförenings bränsleklausul. Mot bakgrund av den anförda kritiken har också överenskommits att sistnämnda klausul inte vidare skall tillämpas. Överenskommelsen innebär övergång till totalhyra. Avtalad totalhyra kan emellertid justeras på grund av ändrade uppvärmningskostnader. Avsikten är att man skall följa kostnadsutvecklingen på den allmännyttiga sektorn. Efter central överenskommelse skall hyresvärden utan särskild förhandlingsöverenskommelse i det enskilda fallet kunna ändra totalhyran i enlighet med den centrala överenskommelsen. Även i Malmö har överenskommelse om övergång till totalhyra träffats. Överenskommelsen innebär att de privata fastighetsägarna skall få samma kompensation på grund av ökade uppvärmningskostnader som de allmännyttiga bostadsföretagen på orten. I princip är detta således en förhandlingsöverenskommelse om rörlig hyra, vilket i och för sig är tillåtet enligt 19 a § hyreslagen, eftersom den avser ersättning för lägenheternas uppvärmning.

Även mot andra nu tillämpade inklusiveklausuler kan befogad kritik riktas. Kritiken torde kunna sammanfattas sålunda att dessa bränsleklausuler är framsprungna ur hyresregleringen och därför i stor utsträckning hänför sig till förhållanden som rådde vid tiden för andra världskrigets utbrott och som sålunda nu till största delen är historiska.

Under senare år har så stora förändringar skett i fråga om uppvärmnings- och isoleringsteknik att en anknytning av hyresgästernas uppvärmningskostnader i dag till förhållanden i slutet av 1930-talet ter sig i hög grad irrationell.

Oavsett om inklusiveklausulerna utgår från viss grundhyra, från faktisk förbrukning i fastigheten i slutet av 1930-talet eller från beräknad normal-

förbrukning vid samma tid, innebär klausulernas konstruktion att besparingar av bränslekostnader till följd av bättre uppvärmningsanordningar och bättre isolering enbart kommer fastighetsägarna till godo. Att fastighetsägarna på så sätt får ekonomiskt utbyte av sina åtgärder är i och för sig gynnsamt ur energisparsynpunkt. Inklusiveklausulerna ger emellertid inte hyresgästerna någon som helst anledning att spara på värme och varmvatten. I den mån man skulle vilja låta hyresgästerna betala kostnaden för sin egen förbrukning av energi, på grundval av individuell mätning, utgör inklusiveklausulerna ett direkt hinder för sådant förfarande och måste i så fall bort.

Mot inklusiveklausulerna kan slutligen erinras att de ger anledning till ett inte obetydligt administrativt arbete för hyresvärdarna och att det för de enskilda hyresgästerna är praktiskt taget omöjigt att kontrollera att den tillämpning av klausulen som ligger till grund för debiteringen är korrekt.

Merkostnads- och exklusiveklausulerna innebär i princip att hyresgästen endast betalar för den faktiska bränsleförbrukningen men med belopp som beror på utvecklingen av bränslepriserna. Dessa typer av bränsleklausuler är alltså rättvisa mot hyresgästerna på så sätt att de betalar för en bränsleförbrukning de faktiskt har. Det sagda gäller åtminstone i princip, eftersom bl. a. kostnader för varmvatten enligt flera av klausulerna beräknas enligt vissa standardnormer. Eftersom merkostnads- och exklusiveklausulerna är anknutna till den faktiska energiförbrukningen i fastigheten får hyresgästerna som kollektiv anledning att spara energi. Kostnaden för bränsle fördelas emellertid på lägenheterna utan hänsyn till hur mycket energi den enskilde hyresgästen förbrukat. En hyresgäst som är sparsam med varmvattnet och stänger av elementen får därigenom bara tillgodoräkna sig en liten del av vad han sparat.

En annan invändning som kan göras mot merkostnads- och exklusiveklausulerna är att de inte ger hyresvärden någon anledning att spara energi. Det är en utbredd åsikt, som torde ligga bakom energisparkommitténs skrivelse till oss den 4 oktober 1978 och som vi delar, att det är lättare att spara energi för fastighetsägaren genom lämpliga åtgärder beträffande värmesystem och isolering än för hyresgästerna. Även om exklusive- och merkostnadsklausulerna kan anses förhållandevis rättvisa mot hyresgästerna är de således inte lämpliga ur energisparsynpunkt. De kan inte heller anses motsvara hyresgästernas intressen på längre sikt, eftersom de inte ger fastighetsägaren anledning att nedbringa bränslekostnaderna.

De särskilda va-klausulerna är liksom bränsleklausulerna en kvarleva sedan hyresregleringen och framstår i dagens läge inte minst med hänsyn till kostnaderna för administrationen av systemet som än mindre motiverade än dessa.

Naturligtvis bör det i och för sig vara möjligt att konstruera inklusiveklausuler som tillvaratar sådana klausulers egenskap att ge fastighetsägarna anledning att spara bränsle utan att bränsledebiteringen åsidosätter rimliga krav på rättvisa mot hyresgästerna. På grundval av undersökningar rörande bränsleförbrukning i olika fastigheter och på olika orter kan konstrueras normer för debiteringen som bygger på normal förbrukning av energi i olika hustyper och för olika klimatförhållanden.

En klausul av detta slag som finns för närvarande är kommunförbundets bränsleklausul, som är uppbyggd med temperaturkoefficienter för olika

delar av landet och för skilda hustyper. Troligen borde – om en sådan klausul skulle konstrueras nu – även tidpunkten för husets färdigställande beaktas, eftersom i nyare hus en bättre isoleringsstandard medför att minskade energikostnader i viss mån ersätts av ökade kapitalkostnader. Erfarenheterna visar ändå att klausuler om rörlig ersättning som tillämpas under en följd av år alltmer avviker från verkliga förhållanden och därför skapar missnöje. I ett bruksvärdesystem skall i princip likvärdiga lägenheter ha samma totalhyra, oavsett efter vilka normer ersättning för värme o. d. bestäms. För att fylla den uppgift som i ett bruksvärdesystem – till skillnad från ett hyresregleringssystem – tillkommer bränsleklausuler, nämligen att anpassa hyran till de förändringar i energipriserna som inträffar mellan de tidpunkter då avtal om hyran träffas, räcker det med betydligt enklare arrangemang än de traditionella bränsleklausulerna.

Enligt vår mening är det svårt att finna något mer tillförlitligt system för debitering av bränslekostnader, när det gäller att med hjälp av hyressättningsreglerna förmå hyresvärdarna att spara bränsle och samtidigt bestämma ersättningen så att den motsvarar de faktiska kostnaderna, än det som allmänt tillämpas inom de allmännyttiga företagen. Som förut anförts innebär detta system att förhandlingsöverenskommelse träffas om den ersättning som skall tas ut för bränslekostnader under det kommande bränsleåret och att efter dettas utgång ny överenskommelse träffas om avräkning med hänsyn till de faktiska bränslekostnaderna. I samband med förhandlingarna får parterna tillfälle att diskutera bränslebesparande åtgärder och dessas återverkningar på hyran. Hyresgästerna kan på så sätt få del i resultatet av besparingsåtgärderna.

I det hänseendet motsvarar systemet de krav som bör ställas enligt energisparkommitténs skrivelse till oss. Om individuell mätning och debitering skulle tillämpas, får man genom att vid förhandlingarna diskutera de verkliga bränslekostnaderna en grund för deras fördelning mellan hyresgästerna. En automatiskt verkande bränsleklausul ger inte dessa fördelar.

För den privata sektorn är det visserligen svårt att finna någon direkt motsvarighet till förhandlingarna om bränslekostnaderna på den allmännyttiga sidan, eftersom man där inte förhandlar om kostnadsanknuten hyra. Eftersom bruksvärdehyran är beroende av de allmännyttiga företagens hyressättning, blir emellertid bränslekostnaderna inom de allmännyttiga företagen indirekt vägledande för hyrornas storlek också på den privata sektorn. Dessutom torde man kunna utgå från att vid förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgästföreningar på den privata sektorn om ändringar i hyrornas storlek också ändringar i bränslepriserna kommer att beaktas som ett förhandlingsargument. Var hyran sedan kommer att ligga torde i hög grad bli beroende av parternas förhandlingsstyrka och förhandlingsskicklighet. Om hyresvärden får en hyra fastställd för avtalsperioden som innefattar också ersättning för bränslekostnader, förbättras hans resultat av förvaltningen, om han kan hålla bränslekostnaderna nere. Å andra sidan ger förhandlingarna möjlighet att motverka ett sparande som sträcker sig så långt att det går ut över en önskvärd standard, genom att parterna om så blir nödvändigt kan träffa avtal också om minimitemperaturer i lägenheterna, omfattningen av varmvattenförsörjningen etc. En sådan överenskommelse

har, som framgått av redovisningen i det föregående, träffats i Göteborg.

Från energisparsynpunkt finner vi därför inte anledning att förorda någon form av bränsleklausuler framför en genom förhandlingar mellan parterna överenskommen totalhyra som direkt eller indirekt – via bruksvärdemetoden – omfattar ersättning också för de faktiska bränslekostnaderna. Eftersom detta är den normala hyressättningsmetoden skulle därigenom de krav som vi inledningsvis uppställt på metoder för att ta ut ersättning för bränslekostnader kunna förenas.

Som nyss anförts har olika bränsleklausuler nu börjat avskaffas genom överenskommelser mellan partsorganisationerna. I den mån förhandlingsordningar inte gäller kan emellertid hänvisningar till olika typer av bränsleklausuler komma att leva kvar i de enskilda kontrakten. Med tanke på den rika provkarta av bränsleklausuler som existerar kan inte detta vara lämpligt vare sig från hyressättningssynpunkt – när det gäller t. ex. en bruksvärdeprövning i hyresnämnden för den aktuella lägenheten – eller från energisparsynpunkt. Om det gäller att via priser eller föreskrifter om individuell mätning stimulera till energisparande, är det önskvärt att prisbildningsmekanismen är så enhetlig som möjligt. Inklusiveklausuler skulle för övrigt komma att så i direkt strid med eventuella föreskrifter om individuell mätning. Vi anser oss därför böra överväga förbud mot automatiskt verkande bränsleklausuler.

Det bör till en början understrykas att den metod för bestämmande av ersättning för bränslekostnader som i allmänhet tillämpas på den allmännyttiga sektorn inte strider mot förbudet mot rörlig hyra. Som tidigare anförts innebär metoden att man före varje bränsleårs början – med utgångspunkt från dagspriset på olja och förväntad årsförbrukning – träffar avtal med hyresgästföreningen om vilken fast bränslekostnad per kvadratmeter lägenhetsyta som skall tas ut av hyresgästerna under hela det kommande bränsleåret. Den uttagna kostnaden per kvadratmeter är densamma för företagets alla hus på orten. Vid hyresförhandlingarna för det följande avtalsåret kontrolleras föregående års faktiska bränslekostnad. Ett underskott för bostadsföretaget tas upp som en ingående kostnadspost för nästa år, medan ett överskott tas upp som en inkomst för nästa år.

Frågan är emellertid om ett sådant avräkningsförfarande ger parterna tillräcklig handlingsfrihet. Bränsleklausulerna har trots sina obestridiga nackdelar haft den fördelen att vid mycket snabba och stora stegringar av bränslepriserna hyran har kunnat anpassas till en nivå, som i och för sig varit rimlig med hänsyn till den belastning på fastighetsförvaltningens ekonomi som prisstegringar medfört. I tider av oro på oljemarknaden skulle måhända farhågor för nya kraftiga prisstegringar försvåra för parterna att träffa avtal om så långa avtalsperioder som från alla andra synpunkter skulle vara rimliga. Det är svårt att inse varför inte parterna vid förhandlingar inom ramen för en förhandlingsordning skulle kunna få träffa avtal om grunderna för ersättning för bränsle och andra liknande nyttigheter under avtalsperioden, utan att ersättningen fastställdes till bestämt belopp, om detta skulle vara ett lämpligt sätt för dem att nå överenskommelse på villkor som är ändamålsenliga i övrigt. Så kan ske genom överenskommelse om att privata fastighetsägare skall få kompensation för ökning av bränslekostnaderna i samma mån som de allmännyttiga företagen. Avtal härom har träffats i

samband med att vissa bränsleklausuler i Stockholm och Malmö har avskaffats. Men det kan också bli fråga om att i förhandlingsöverenskommelse hänvisa till någon äldre bränsleklausul. Så har skett i Göteborg, där man träffat avtal om tillämpning av hyresrådets exklusiveklausuler. Om sådan på visst sätt rörlig ersättning för bränsle eller annan liknande nyttighet kan avtalas inom ramen för en förhandlingsordning, bör också hyresnämnden eller bostadsdomstolen när förhandlingar strandat eller vid överprövning av förhandlingsöverenskommelse kunna föreskriva tillämpning av sådan rörlig ersättning. Det är emellertid angeläget understryka att hyresnämnden inte bör utnyttja en sådan möjlighet, om inte parterna själva redan tidigare tillämpat ett motsvarande villkor och det gäller att bygga vidare på denna tidigare praxis.

Mot en sådan inom ramen för en förhandlingsordning avtalad eller av hyresnämnden eller bostadsdomstolen bestämd klausul om att ersättning för bränsle och liknande nyttighet i visst hänseende skall vara rörlig finns inte anledning att hysa betänkligheter. I förhandlingssystemet kan olämpliga verkningar av en förhandlingsöverenskommelse korrigeras i nästa förhandlingsomgång. De återkommande förhandlingarna utgör sålunda en garanti för att inte avtalade bränsleklausuler automatiskt lever vidare från avtalsperiod till avtalsperiod. Det är dock nödvändigt att i förhandlingsöverenskommelse eller beslut av hyresnämnd eller bostadsdomstol giltigheten av en sådan klausul begränsas till tiden, så att inte klausulen fortlever på egen hand om förhandlingsordningen av en eller annan anledning skulle upphöra att gälla.

Begränsas möjligheten att träffa avtal om rörlig ersättning för värme, varmvatten och liknande till fall när det sker genom förhandlingsöverenskommelse på grundval av förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen, medför detta hinder för bränsleklausuler i hyresavtal som saknar förhandlingsklausul. I sådana avtal måste alltså ersättning för värme, varmvatten och liknande vara till beloppet bestämd. Detta kan onekligen medföra besvär för hyresvärdarna, som då inte under löpande hyresperiod kan följa med i bränslekostnadsutvecklingen. Vi har därför övervägt om man skulle kunna låta hyresvärdar som tillämpar vissa typer av bränsleklausuler få göra så även i fortsättningen utan krav på förhandlingsöverenskommelse därom. Vi har därvid tänkt på statens hyresråds exklusiveklausuler och särskilt dess exklusiveklausul III, som är avsedd för fjärrvärme. Även om dessa klausuler enligt vår bedömning medför mindre olägenheter än åtskilliga andra, är det dock svårt att rent generellt preferera vissa bränslekalusuler framför andra. För att en bränsleklausul skulle få tillämpas utan förhandlingsöverenskommelse borde därför krävas att hyresnämnden eller bostadsdomstolen lämnat tillstånd till det. En bestämmelse av sådan innebörd skulle då tas upp i övergångsbestämmelserna. Ett sådant system skulle dock bli administrativt alltför ohanterligt, om inte tillstånd gavs en gång för alla för en viss fastighetsägare – eller eventuellt för en viss ort – med möjlighet självfallet för hyresgäst eller hyresvärd att få klausulen omprövad i en vanligt villkorstvist. Därmed uppkommer just de olägenheter som förebyggs, om förhandlingsöverenskommelse krävs för tillämpning av bränsleklausuler. Det är, precis som när det gäller de tidigare förbjudna indexklausulerna, genom att bränsleklausuler i de individuella hyresavtalen

fortlever automatiskt från avtalsperiod till avtalsperiod som deras olägenheter blir särskilt besvärande och riskerna ökar för att utfallet av klausulen avlägsnar sig från vad som är skälig ersättning för kostnaderna eller – i fråga om exklusiveklausuler – för att hyresvärden, som inte behöver förhandla om bränslekostnaderna, försummar att vidta bränslebesparande åtgärder. Eftersom individuella förhandlingar krävs för andra former av hyresändringar, när förhandlingsklausul saknas i hyresavtalet, och vid nuvarande förhållanden kostnadsstegringarna även frånsett energikostnader och liknande är sådana att årliga hyresförhandlingar som regel ändå torde vara ofrånkomliga, medför det inte nämnvärt merarbete att vid sådana förhandlingar ta hänsyn också till utvecklingen av bränslepriser etc.

Hyresvärdens olägenheter av en fast hyra begränsas sålunda till att hyran inte kan anpassas till ändringar i bränslekostnaderna under löpande avtalsperiod. Motsvarande gäller redan nu om andra kostnader. Olägenheterna härav bör inte överskattas. Om det behövs, torde hyresvärden i de flesta fall kunna få till stånd en överenskommelse med hyresgästföreningen om förhandlingsordning. Mot bakgrund av det anförda kan hinder inte anses föreligga att förbjuda bränsleklausuler i individuella avtal.

En kompromiss kunde tänkas vara att tillåta rörlig bränsleersättning och liknande på grundval av överenskommelse mellan fastighetsägare och hyresgästorganisation, utan att kräva att denna träffas inom ramen för en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. En sådan ordning gällde tidigare enligt 19 a § hyreslagen för tillämpning av rörlig hyra över huvud taget, men har där ersatts av en hänvisning till hyresförhandlingslagen. Det synes inte tillräckligt motiverat att när det gäller bränsleersättning och liknande göra avsteg från det i övrigt numera tillämpade systemet för förhandlingsöverenskommelser.

Äldre bränsleklausuler bör tillåtas gälla under så lång övergångstid, att parterna utan svårighet hinner träffa nya avtal resp. förhandlingsöverenskommelser om hur kostnaderna för uppvärmning och liknande skall ersättas.

Efter 1979 års ändringar i hyreslagen beträffande lokalhyra gäller förbud mot rörlig hyra också i fråga om lokaler, när hyrestiden är ett år eller kortare. Beträffande lokaler är hyresförhandlingslagen inte tillämplig. Det är sålunda inte möjligt att hänvisa lokalhyresvärdar och lokalhyresgäster att träffa avtal om rörlig hyra inom hyresförhandlingslagens ram. När det gäller lokaler är dessutom energiförbrukningen och vattenförbrukningen ofta i hög grad beroende av verksamheten i lokalen. Möjligheten att träffa avtal om rörlig ersättning för hithörande kostnader är därför av särskild betydelse i fråga om lokaler. Med hänsyn härtill synes övervägande skäl tala för att också i fortsättningen ersättning för uppvärmning etc. får vara rörlig när det gäller lokaler.

Vi vill tillägga att de rent ekonomiska argument att hålla bränslekostnaderna nere vilka finns inbyggda i ett system med totalhyra som bestäms genom förhandlingar inte alltid torde vara tillräckliga för att förmå en hyresvärd att spara bränsle, om han i andra hänseenden eftersätter förvaltningen. Hyressättningssystemet kan böra förenas med en rent fysisk kontroll av att fastigheternas uppvärmningsanordningar drivs så effektivt som möjligt. Energikommissionen har i det hänseende föreslagit (SOU

1978:17 s. 600) att en utredning tillsätts för att skyndsamt överväga sådana ändringar i byggnadsstadgan att t. ex. byggnadsnämnd får möjlighet att inspektera byggnadens energihushållning. Om påpekande och rådgivning inte räcker bör möjligheter till åläggande att vidta särskilda åtgärder övervägas av utredningen. Vi kan instämma i dessa synpunkter.

4.3.2 *Individuell mätning och debitering*

Frågor om individuell mätning och debitering av kostnader för uppvärmning och varmvatten undersöks, som framgått av det förut anförda, av värmemätningsutredningen. Det ankommer alltså inte på oss att bedöma, om ett sådant system bör genomföras. Vi anser oss dock böra framföra vissa synpunkter på förhållandet mellan ett eventuellt framtida system med individuell mätning och debitering, å ena sidan, och dels hyreslagens förbud mot rörlig hyra dels bruksvärdesystemet, å andra sidan.

Ersättning för bränslekostnader eller liknande som mäts och debiteras individuellt utgör en form av rörlig hyra. Upphävs i enlighet med det förut anförda det undantag från förbudet mot rörlig hyra som nu gäller i fråga om ersättning för uppvärmning etc., blir debitering av kostnader för uppvärmning och varmvatten på grundval av individuell mätning inte möjlig när det gäller bostadslägenheter, om det inte finns särskilda bestämmelser därom. I det föregående har vi föreslagit att avtal om rörlig ersättning för värme etc. skall få träffas genom förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Förslaget ger utrymme för att den vägen träffa avtal även om individuell mätning och debitering. Det synes vidare kunna tillåtas, att hyresvärden och hyresgästen direkt mellan sig träffar avtal om individuell mätning och debitering, när lägenheten är belägen i en- och tvåfamiljshus. I sådana fall synes det vara såväl vanligt som praktiskt, att ersättningen för värme etc. sätts i direkt relation till kostnaderna. Ett undantag i det hänseendet från förbudet mot rörlig hyra synes lämpligen redan nu kunna föras in i hyreslagen. I övrigt måste undantag göras från förbudet mot rörlig hyra, om statsmakterna från energisparsynpunkt ställer krav på individuell mätning och debitering. Eftersom ett sådant krav måste ges lagform, kan redan nu lämpligen i hyreslagen införas ett undantag från förbudet mot rörlig hyra för det fall att annat följer av lag.

Vi vill tillägga att om ersättningen bestäms genom individuell mätning och debitering får den självfallet variera med hänsyn inte bara till förbrukningens omfattning utan också till förändringar i energi- och vattenpriser.

Vad angår förhållandet mellan å ena sidan bruksvärdeprincipen och å andra sidan individuell mätning och debitering av värme, varmvatten och andra liknande nyttigheter vill vi till en början erinra om de varningar som vi i avsnitt 2.6.5 anfört mot en långt gående uppdelning av hyran för att täcka olika kostnader för bostadsförvaltning. Vi vill därvid erinra om att uppvärmningskostnaderna utgör en betydande del av totalhyran. Hur debiteringen av dessa kostnader samordnas med hyressättningen i övrigt är därför av stor betydelse både när det gäller att komma fram till en skälig totalhyra och från energisparsynpunkt. Om man t. ex. vid en bruksvärdeprövning drar av antingen jämförelselägenheternas faktiska eller deras beräknade bränslekostnader för att bestämma en kallhyra för prövningslä-

genheten och därefter låter hyresgästerna ersätta bränslekostnader efter faktisk förbrukning, kan resultatet bli högst orättvist mot hyresgästerna i prövningsfastigheten. Om denna har bristfälliga uppvärmningsanordningar eller dålig isolering, blir nämligen bränsleförbrukningen hög, utan att hyresvärden har något intresse av att nedbringa den, medan hyresgästerna inte kan göra något åt de grundläggande missförhållandena. Hyresvärden får ju en kallhyra bestämd enligt bruksvärdeprincipen jämte ersättning för de faktiska bränslekostnaderna. En sådan metod skulle strida mot bruksvärdeprincipen sådan den nu tillämpas, där likvärdiga lägenheters totalhyra blir bestämmande för totalhyran för prövningslägenheten och hyresvärden själv får stå för de förluster som dålig bränslehushållning kan medföra. Dessutom skulle den direkt motverka syftet med individuell mätning och debitering – nämligen att spara energi – eftersom all erfarenhet talar för att fastighetsägaren har större möjligheter att spara energi genom förbättringar i fråga om uppvärmningsanordningar och isolering än hyresgästerna har genom att ändra sin förbrukning.

Med det anförda har vi inte velat föregripa arbetet i värdemätningsutredningen utan endast påpeka att man måste söka lösningar som gör det möjligt såväl att förena individuell mätning och debitering med en tillämpning av bruksvärdeprincipen i övrigt som att nå syftet att både hyresvärden och hyresgästen skall ges anledning att nedbringa energiförbrukningen.

Ett system med individuell mätning och debitering kan förutsätta ändring även i den bruksvärderegel som vi föreslår. Det är dock för tidigt att uttala sig om hur bruksvärderegeln då skulle kunna utformas.

5 Hyrestid, uppsägningstid och proceduren vid förlängnings- och villkorstvister

5.1 Gällande bestämmelser

5.1.1 *Hyrestid och uppsägningstid*

Ett hyresavtal kan vara ingånget för bestämd tid, dvs. parterna har i avtalet bestämt att hyrestiden skall vara t. ex. en månad eller ett år eller att hyresförhållandet skall upphöra vid viss tidpunkt. I praktiken vanligast är hyrestider på ett år. Hyrestiden kan emellertid även vara obestämd. Så är fallet inte blott när parterna inte alls bestämt något om hyrestiden utan även när de kommit överens om att avtalet skall löpa tills vidare. Om ett hyresförhållande skall upphöra, måste hyresavtalet oberoende av om det är ingånget för bestämd eller obestämd tid i regel sägas upp. I hyresavtalet har ofta parterna bestämt hur lång tid i förväg en part som vill att hyresförhållandet skall upphöra måste underrätta motparten härom. Denna tid kallas uppsägningstid.

Hyreslagens huvudregel är att avtalsfrihet råder beträffande hyrestid och uppsägningstid. Vad parterna kommit överens om skall således gälla, om annat inte framgår av särskilda bestämmelser intagna i lagen. För det fall att hyresavtalet inte innehåller några bestämmelser om hyrestid eller uppsägningstid finns utfyllande regler i 3 och 4 §§.

Som tidigare antytts innehåller emellertid hyreslagen också tvingande bestämmelser, som gäller oavsett vad parterna avtalat. I 3 § första stycket föreskrivs att om hyresavtal är träffat för bestämd tid och hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid skall ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång. Uttrycket "den tid hyresförhållandet varat" betyder enligt lagrådet (prop. 1967:141 s. 320) hela den tid hyresgästen disponerat lägenheten vare sig fråga är om endast den ursprungliga upplåtelsetiden 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. Hyrestid betyder den löpande avtalade hyrestiden.

Tvingande bestämmelser finns också i 4 § andra stycket andra och tredje meningarna. I andra meningen finns en bestämmelse som enbart avser andra lägenheter än bostadslägenheter, dvs. lokaler. Bestämmelsen ger hyresgästen en ovillkorlig rätt till en uppsägningstid av minst nio månader om hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd. Föreskriften i tredje meningen avser lägenheter som upplåtits i samband med

vissa tjänsteavtal. Den ger hyresgästen en likaledes ovillkorlig rätt till en månads uppsägningstid även om kortare tid avtalats.

Beträffande tidsbestämda hyresavtal, som skall sägas upp för att upphöra vid hyrestidens utgång, finns för det fall att annat inte avtalats regler om uppsägningstidens längd i 3 § andra stycket. I paragrafen räknas sju olika uppsägningstider upp, från en dag till ett år. Uppsägningstidens längd varierar med längden på hyrestiden.

I 3 § tredje stycket finns regler om förlängningsperioder när avtalet saknar bestämmelser härom. Saknas bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och har avtalet inte sagts upp inom rätt tid, anses avtalet, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängd på ett år och eljest på tid som svarar mot hyrestiden.

Regler om s. k. tyst förlängning finns i 4 § första stycket. Bestämmelsen avser hyresavtal som ingåtts för bestämd tid utan förbehåll för uppsägning. Har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång inte 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. Anmodan behöver inte ske i den form som stadgas för uppsägning.

4 § andra stycket första meningen reglerar förhållandet när avtalet varken innehåller bestämmelser om bestämd hyrestid eller särskild uppsägningstid. Stadgandet avser inte enbart hyresavtal som från början slutits för obestämd tid och utan uppsägningsklausul utan även avtal som ursprungligen varit korttidsavtal men som sedan förlängts på obestämd tid genom tillämpning av stadgandet i 4 § första stycket. Har hyresförhållandet inte varat längre än ett år, utgår hyrestiden en månad efter uppsägning. I annat fall går hyrestiden ut på den fardag som infaller närmast tre månader efter uppsägningen.

Fardagar är enligt 4 § tredje stycket den 1 april och den 1 oktober.

Enligt 4 a §, som infördes i hyreslagen genom 1973 års lagändringar, har bostadshyresgäst alltid rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

I 5 § första stycket finns en regel om rätt att i förtid säga upp bostadshyresavtal om hyresgästen avlider. Har avtal slutits för hyresgästens livstid, finns kompletterande bestämmelser i paragrafens andra stycke. Den efterlevande maken äger i sådant fall under vissa förutsättningar inträda som hyresgäst under sin livstid. Bestämmelsen är inte tvingande. Om den efterlevande maken ingår nytt äktenskap, får hyresvärden säga upp avtalet. Det kan då upphöra att gälla tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet slutgiltigt 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.

Det finns flera paragrafer i hyreslagen som ger parterna rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Av 6 § första stycket framgår i vilka fall hyresavtalet omedelbart upphör att gälla. Exempel på detta är när hyresgästen frånträder avtalet p. g. a. allvarligare brister i lägenhetens skick. Även hyresvärdens uppsägning då hyresrätten förverkats hör hit. I övriga fall av förtida uppsägning gäller de uppsägningstider som anges i 3 § andra stycket resp. 4 §

andra stycket. Detta gäller dock endast om hyresgästen tillträtt lägenheten innan uppsägningen. I annat fall upphör avtalet genast att gälla.

I 7 § andra stycket fastställs vid vilken tidpunkt avträdande hyresgäst skall hålla lägenheten tillgänglig för tillträdande hyresgäst. Lägenheten skall enligt stadgandet hållas tillgänglig senast kl. 12 avträdesdagen. För att underlätta inflyttning i bostadslägenheter har vidare i andra meningen intagits en bestämmelse, att om lägenhet som är helt eller delvis uthyrd till bostad omfattar minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig kl. 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, kl. 8 avträdesdagen. Av ett uttalande av andra lagutskottet (utlåtande 1939 nr 38 s. 29) framgår att kök räknas som rum.

5.1.2 *Proceduren vid förlängnings- och villkorsprövning*

Bostadslägenheter

En bostadshyresgäst har i regel rätt till förlängning av hyresavtalet. Undantagna från förlängningsrätt är vissa typer av lägenheter som anges i 45 § första stycket. Vidare kan parterna under vissa förutsättningar träffa överenskommelse om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning (45 § andra stycket). Hyresgästens rätt till förlängning brukar också kallas besittningsskydd.

Ett avtal om hyra av bostadslägenhet på vilket bestämmelserna om besittningsskydd är tillämpliga måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla, när avtalsperioden löper ut. Undantagna är endast korttidsavtal. Uppsägning skall ske oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som vill bli fri från avtalet.

Uppsägning måste ske såväl i det fall avsikten är att hyresgästen skall flytta från lägenheten som när avsikten är att hyresförhållandet skall bestå men på förändrade villkor. När de nuvarande bestämmelserna om hyra i 12 kap. jordabalken infördes år 1972 hade inte hyresgästen rätt att säga upp avtalet för ändring av villkoren. Sådan rätt fick han först år 1973 (SFS 1973:187).

Förfarandet vid uppsägning är emellertid olika beroende på om det är hyresgästen eller hyresvärden som säger upp avtalet.

När *hyresgästen* säger upp avtalet gäller olika regler beroende på om hyresgästen säger upp avtalet därför att han vill flytta från lägenheten eller därför att han vill ha ändring av villkoren för den fortsatta förhyrningen.

Om hyresgästen vill flytta från lägenheten, behöver han inte göra annat än säga upp avtalet.

Vill hyresgästen att avtalet skall förlängas men på andra villkor är förfarandet något mer komplicerat. Enligt 54 § hyreslagen har bostadshyresgäst i sådant fall rätt att säga upp avtalet till den tidpunkt då hyresgästen enligt 3 § andra stycket eller 4 § andra stycket första meningen eller enligt avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra. Vid uppsägningen gäller den uppsägningstid som skulle ha gällt, om hyresgästen sagt upp avtalet för upphörande.

I uppsägningen måste hyresgästen uttryckligen ange att den gäller

villkorsändring. Gör han inte det gäller den för avflyttning. Hyresgästen behöver emellertid inte i uppsägningen närmare ange vilken ändring av villkoren han begär.

Uppsägningen skall enligt 8 § första stycket vara skriftlig. Den skall delges hyresvärden.

För att uppsägningen inte skall förlora sin verkan måste hyresgästen inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detta gäller dock inte om hyresgästen på grund av att värden enligt 49 § uppsagt avtalet jämlikt tredje stycket i nämnda stadgande hänskjutit tvist till nämnden.

Hyresgästen kan inte kombinera uppsägning för ändring av villkoren med uppsägning för avflyttning. Om hyresgästens talan om ändring av villkoren inte vinner bifall, får han därför säga upp avtalet till närmast kommande tillfälle då det kan upphöra. Enligt 4 a § kan hyresgästen numera med en uppsägningstid av tre månader säga upp hyresavtalet till upphörande under löpande hyresperiod.

Om hyresgästen ensam sagt upp avtalet för villkorsprövning, får förlängningsfrågan inte prövas (prop. 1973:23 s. 108 och 182).

De regler *hyresvärden* har att iaktta vid uppsägning skiljer sig från vad som gäller när hyresgästen säger upp avtalet. Samma regler gäller såväl när hyresvärden säger upp avtalet därför att han vill att hyresgästen skall flytta som när avsikten är att hyresförhållandet skall fortsätta men på ändrade villkor.

Någon närmare föreskrift om själva uppsägningens innehåll finns inte när det gäller bostadslägenhet. En uppsägning från hyresvärdens sida, som inte är förenad med någon ytterligare åtgärd, är emellertid inte tillräcklig för att hyresgästen skall behöva inleda ett rättsligt förfarande. Hyresgästen kan i sådant fall, om han vill, sitta kvar i lägenheten. Han kan också åberopa uppsägningen och flytta utan att ingå i förhandling om förlängning eller vända sig till hyresnämnden för att få till stånd ett medlingsförfarande (prop. 1967:141 s. 232).

Vill hyresvärden få till stånd en flyttning eller en process om hyresvillkoren, måste han, även om hans avsikt inte är att hyresgästen skall flytta, komplettera uppsägningen med ett meddelande av visst slag, s. k. avflyttningsmeddelande (49 § första stycket). Meddelandet, som skall vara skriftligt, kan tas in i uppsägningen. Det skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. I avflyttningsmeddelandet skall hyresvärden upplysa hyresgästen om att denne, om han inte går med på att flytta, inom tre veckor från det han fått del av meddelandet har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Är meddelandet ofullständigt har hyresvärden inte fullgjort vad som åligger honom, och tidsfristen för hyresgästen att hänskjuta tvisten till nämnden börjar inte löpa.

Lämnar inte värden något avflyttningsmeddelande inom den stadgade tiden är uppsägningen enligt 49 § andra stycket i princip utan verkan. Detta har till följd att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor såsom om någon uppsägning inte hade skett (jämför 3 § tredje stycket om automatisk förlängning). Den angivna påföljden gäller emellertid inte, om hyresgästen inom tidsfristen hänskjutit tvisten till hyresnämnd eller avflyttar från lägenheten.

Om hyresgästen inte inom treveckorsfristen hänskjuter tvisten till nämnden, förfaller hans rätt till förlängning av avtalet. Detta gäller dock inte om hyresgästen inom samma tid hänskjutit tvisten till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.

Såväl avflyttningsmeddelande som enbart uppsägning skall delges hyresgästen. Eftersom meddelandet har avgörande rättsverkningar för hyresgästen i vad gäller besittningsskyddet får s. k. surrogatdelgivning enligt 8 § tredje stycket tredje punkten inte användas (49 § första stycket sista punkten).

För bostadslägenheter som omfattas av en förhandlingsordning gäller sedan den 1 juli 1978 *hyresförhandlingslagen* (1978:304). Den innehåller bl. a. särskilda regler om rätt till prövning av hyresvillkoren. Detta kan enligt hyresförhandlingslagen ske i två fall – dels om förhandlingarna strandat (24 §) dels om hyresgästen är missnöjd med förhandlingsöverenskommelsen, såvitt den avser honom (22 §).

Av 24 § hyresförhandlingslagen framgår att om förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgästen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del förhandlingen avsett. Detsamma gäller vid förhandlingsvägran. Enligt vårt förslag om förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden (SOU 1976:60 s. 98 och 124 samt 18 § i förslaget) skulle avtalet i detta fall sägas upp. Föredragande statsrådet (prop. 1977/78:175 s. 13 f) anslöt sig emellertid till de remissinstanser som ansåg kravet på uppsägning onödigt. Hon anförde vidare: En uppsägning torde nästan alltid upplevas som mycket obehaglig av hyresgästen. Detta gäller även om uppsägningen avser endast villkorsändring, eftersom det för många hyresgäster kan vara svårt att skilja mellan sådan uppsägning och uppsägning för avflyttning. För hyresvärden medför en uppsägning av ett större antal hyresgäster extra arbete och kostnader. Det kan också vara svårt att delge vissa hyresgäster. Kravet på uppsägning bör därför slopas. Det bör räcka att hyresvärden ger in en ansökan till hyresnämnden om vilka hyresvillkor som skall gälla från det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter dagen för ingivandet av ansökan. Hyresnämnden kommer sedan att svara för att ansökan delges berörda hyresgäster. I ansökan till hyresnämnden bör anges den villkorsändring som begärs.

Vid prövning av tvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen får hyresnämnden om särskilda skäl föreligger pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor förhandlingen avsett (25 § tredje stycket hyresförhandlingslagen). Skälet härtill är (prop. 1977/78:175 s. 168 f) att det inte skall vara möjligt att stranda förhandlingar rörande ett hyresvillkor och sedan ansöka om prövning av ett annat hyresvillkor. Undantaget avser fall när det hyresvillkor tvisten gäller har sådant samband med annat villkor att det framstår som både rimligt och praktiskt att även det senare prövas.

Även när det gäller hyresgästs rätt att få förhandlingsöverenskommelse om hyra eller annat hyresvillkor prövad av hyresnämnd har kravet på uppsägning slopats (22 § första stycket hyresförhandlingslagen). Liksom när förhandlingar strandat är det tillräckligt med en ansökan till nämnden. Skälet till att uppsägning inte behövs är dels att prövningen inte avser hyresavtalets

bestånd, dels att förfarandet skall vara enkelt (prop. 1977/78:175 s. 132).

I 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen föreskrivs vidare att ett beslut om ändring av hyresvillkoren endast undantagsvis får avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter ansökningen. Part skall enligt tredje stycket i ansökningen om hänskjutande ange den tidpunkt från vilken han yrkar att villkoren skall ändras. Begär han hyra för tid före tremånadersfristens utgång skall skälen för denna begäran anges.

Skälet till att något absolut förbud mot retroaktiv hyra inte infördes var bl. a. följande (prop. 1977/78:175 s. 137). Det kan tänkas inträffa att förhandlingsordningens parter fortsatt påbörjade förhandlingar under den uttryckliga förutsättningen att den hyra de kunde komma överens om skulle få tas ut från en viss tidpunkt, som sedan passerats utan att uppgörelse nåtts. Det är då rimligt att hyresnämnden efter en skälighetsbedömning i det enskilda fallet får möjlighet att förordna att den bestämda hyran skall utgå även för förfluten tid.

Lokaler

Enligt hyreslagen leder uppsägning av hyresavtal angående lokal – i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga avtalet – alltid till att hyresförhållandet upphör. Om hyresvärden säger upp avtalet och utan befogad anledning vägrar förlänga hyresförhållandet, blir hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Hyresgästens besittningsskydd sägs därför vara indirekt.

Beträffande hyresvärds uppsägning av lokalhyresgäst gäller enligt 58 § att uppsägningshandlingen utöver själva uppsägningen måste innehålla dels en underrättelse om de villkor värden kräver för en förlängning eller skälen till att han ej vill gå med på ett nytt avtal, dels en upplysning till hyresgästen att denne inom viss tid har att hänskjuta frågan till hyresnämnden om han inte vill flytta utan ersättning. Upplysningen måste intas i själva uppsägningshandlingen. Uppsägning blir utan verkan om formföreskrifterna ej uppfyllts.

Säger lokalhyresgästen själv upp avtalet, leder detta i princip till att hyresförhållandet upphör, om parterna inte kan enas om ett nytt avtal. Hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet för villkorsändring. Då gäller särskilda bestämmelser. Enligt 58 a § skall lokalhyresgäst inom viss tid från det han sagt upp hyresavtalet och påkallat ändring av hyresvillkoren inge skriftlig ansökan till hyresnämnden om medling. Han skall därvid ange den ändring han vill ha i hyresvillkoren. Om sådan ansökan ej ges in är uppsägningen utan verkan. Detsamma gäller om hyresgästen, sedan han hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling, återkallar sin ansökan. Återkallelsen måste dock ske före hyrestidens utgång. Anger hyresgästen inte den önskade villkorsändringen skall hyresnämnden förelägga honom att göra det. Efterkommes ej föreläggandet skall ansökningen avvisas. Även i detta fall är uppsägningen utan verkan och hyresförhållandet fortsätter på oförändrade villkor. Har hyresgästen fullgjort vad nyss sagts skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att ange de villkor han kräver för ett förlängt hyresförhållande eller varför han vägrar att gå med på förlängning. Efterföljer hyresvärden inte föreläggandet anses avtalet förlängt på de av

hyresgästen begärda villkoren. Om hyresavtalet uppsägs av såväl hyresvärden som hyresgästen, av den senare för villkorsändring, gäller en i 58 § tredje stycket intagen undantagsbestämmelse, vilken innebär att särskilt hänskjutande inte behövs, om tvisten hänskjutits till nämnden med anledning av hyresgästens egen uppsägning och det skett efter det att båda uppsägningarna verkställts samt inom viss tid från den första uppsägningen (prop. 1973:23 s. 186). Denna bestämmelse motsvarar 49 § tredje stycket sista punkten och 54 § andra stycket sista punkten.

5.1.3 *Reglerna på arrendeområdet*

Bestämmelser om arrenden återfinns i 8–11 kap. jordabalken.

Huvudprincipen när det gäller uppsägning av jordbruksarrende är att jordägaren inte kan säga upp arrendeavtalet under löpande arrendeperiod annat än om i lag särskilt angivna skäl föreligger. Detsamma gäller i princip även för arrendatorn.

Gäller ett arrendeavtal för kortare tid än ett år upphör det i princip att gälla vid den avtalade tidens utgång utan att uppsägning sker. Om arrendatorn fortsätter brukandet under två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmodat honom att lämna arrendestället, kan enligt 9 kap. 4 § JB arrendetiden förlängas. Annat kan dock avtalas.

Arrendeavtal för viss tid – ett år eller längre – måste i princip sägas upp för att upphöra att gälla vid den avtalade arrendetidens utgång. Sker inte uppsägning anses avtalet förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år (9 kap. 3 § JB). Vid sådan förlängning kommer i regel de tidigare villkoren att gälla även för den nya arrendeperioden.

För arrenden med besittningsskydd, t. ex. jordbruksarrende som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrende), gäller vidare att avtalet måste sägas upp även om part vill att arrendet skall fortsätta men på andra villkor. Uppsägningen skall i princip vara skriftlig. Säger jordägaren upp avtalet, behöver han inte underrätta arrendatorn huruvida uppsägningen avser avtalets upphörande eller endast ändring av villkoren för en ny arrendeperiod. Jordägaren behöver inte heller ange skälet till att han vägrar förlängning. När arrendatorn säger upp avtalet måste han, om han inte vill flytta utan endast att villkoren skall ändras, i uppsägningen ange att han begär förlängning på ändrade villkor. Gör han inte det gäller uppsägningen för avflyttning.

En uppsägning gäller alltid avtalets upphörande. Även om arrendatorn säger upp avtalet för ändring av villkoren, kan han således bli tvungen att lämna arrendet vid avtalstidens utgång, om jordägaren vägrar förlängning under åberopande av någon besittningsbrytande grund. Om parterna efter uppsägning inte kan nå en överenskommelse, skall jordägaren lämna arrendatorn ett avflyttningsmeddelande. Om arrendatorn inte hänskjuter tvisten till arrendenämnden inom två månader därefter, förlorar han rätten till fortsatt arrende.

Arrendelagskommittén (Ju 1975:04) har i sitt betänkande Arrenderätt 1 (SOU 1978:36) bl. a. behandlat uppsägningsförfarandet. Kommittén konstaterade inledningsvis att det nu gällande uppsägningsförfarandet blivit utsatt för åtskillig kritik.

Kritiken har enligt kommittén (SOU 1978:36 s. 31 f och 119 f) bl. a. tagit sikte på följande. Även om parterna är överens om att arrendet skall fortsätta, måste avtalet sägas upp – vilket betyder dess upphörande – om någon part önskar ändring av villkoren. Arrendatorn kan inte få full visshet om jordägarens avsikt med en uppsägning innan tvisten hänskjutits till arrendenämnden. Vidare kännetecknas förfarandet av en ensidig skyldighet för arrendatorn att hänskjuta tvist till arrendenämnden.

Kommittén lade i betänkandet fram förslag till nytt uppsägningsförfarande. Det kan i huvudsak sammanfattas enligt följande (SOU 1978:36 s. 32, se vidare aa s. 120 ff).

Uppsägning skall gälla antingen avtalets upphörande eller ändring av villkoren. Syftet med uppsägningen måste framgå av uppsägningshandlingen. Säger jordägaren upp avtalet för upphörande, skall dessutom den besittningsskyddsbrytande grunden anges i uppsägningshandlingen. Uppfyller uppsägningen inte dessa krav, är den utan verkan. Avtalet blir då förlängt på de gamla villkoren. Uppsägning för villkorsändring behöver inte innehålla uppgift om villkoren för det fortsatta arrendet. Det är emellertid lämpligt att parterna så tidigt som möjligt lägger fram förslag till villkor som underlag för förhandlingar. Efter uppsägning skall parterna kunna förhandla om fortsatt arrende eller villkoren härför.

Har överenskommelse inte träffats senast sex månader från den dag då uppsägning senast kunde göras, skall den part som sagt upp avtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Gör han inte det, är hans uppsägning utan verkan. Har fråga om arrendeavtalets upphörande hänskjutits till arrendenämnden, har denna att pröva såväl förlängningsfrågan som villkoren för ett eventuellt fortsatt arrende. Har däremot endast villkorsfrågan hänskjutits, får arrendenämnden inte pröva fråga om arrendeförhållandets upphörande. Har arrendenämnden förlängt avtalet på nya villkor eller endast fastställt nya villkor, har arrendatorn rätt att senast fyra månader från det att villkoren blivit slutligt bestämda säga upp avtalet, om han finner de nya villkoren alltför betungande. Avtalet upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. De villkor som fastställts för det fortsatta arrendet skall gälla fram till dess att egendomen avträds.

I proposition om ändring i arrendelagstiftningen i anledning av betänkandet (prop. 1978/79:183 s. 29 f) anförde departementschefen i hithörande delar bl. a.:

> Vid remissbehandlingen har flertalet remissinstanser varit ense om att kommitténs förslag innehåller väsentliga förbättringar av det nuvarande uppsägningsförfarandet. Många av dessa remissinstanser har ändå framfört kritiska synpunkter både i fråga om de principiella lösningarna och beträffande olika detaljer i förslaget. Från flera håll har dessutom framhållits att en reform av uppsägningsförfarandet beträffande arrende bör anstå till dess hyresrättsutredningen har lagt fram sitt förslag till motsvarande reform inom hyresrätten.
>
> Enligt min mening visar utfallet av remissbehandlingen att arrendatorns reella förhandlingsunderläge i besittningsskyddsproceduren inte helt har kunnat undanröjas med kommitténs förslag. Jag vill dessutom peka på att flera remissinstanser anser att kravet på uppsägning helt bör avskaffas, när tvisten endast gäller ändring av arrendevillkoren.
>
> Av olika skäl har det inte varit möjligt för arrendelagskommittén och hyresrättsut-

redningen att behandla frågan om uppsägningsförfarandet vid samma tidpunkt. Det har därför inte gått att samordna utredningsarbetet i denna del.

Reglerna om uppsägningsförfarandet är svåröverskådliga och detaljerade. En ändring nu av uppsägningsreglerna vid arrende skulle leda till att den principiella likheten mellan förfarandet i hyrestvister och i arrendetvister gick förlorad. Enligt min mening bör emellertid förfaranderegleрna vara så likformiga som möjligt på dessa båda rättsområden. Även om en reform av uppsägningsförfarandet beträffande arrende är angelägen, anser jag därför att den bör anstå till dess motsvarande ändringar kan göras i fråga om hyra.

Med hänsyn till det anförda beslutade regeringen att inte lägga fram något förslag till uppsägningsförfarande på grundval av arrendelagskommitténs förslag. I stället utfärdade regeringen vid regeringssammanträde den 22 februari 1979 tilläggsdirektiv (Dir 1979:26) till arrendelagskommittén.

Såvitt avser uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren uttalas i tilläggsdirektiven (s. 8 f) bl. a. följande:

Arrendelagskommittén bör undersöka på vilka punkter det förslag som lades fram i betänkandet kan behöva justeras med hänsyn till de synpunkter som har framförts av remissinstanserna. Vid utformningen av förslagen bör kommittén också beakta de principiella lösningar som kan komma att väljas för hyresrättens del. Enligt min mening är det av flera skäl önskvärt att uppsägningsförfarandet och besittningsskyddsproceduren i sina huvuddrag är så likformiga som möjligt på dessa båda rättsområden. Självfallet skall dock inte önskemålet om enhetlighet drivas så långt att man bortser från de skillnader som rent praktiskt föreligger mellan arrende och hyra. När det gäller t. ex. uppsägningstidens längd och slutdagen för de olika processuella fristerna måste för arrenderättens del hänsyn tas till de naturliga växtodlingsperioderna inom jordbruket. Också på andra punkter saknas det förutsättningar för att arrende- och hyresreglerna skall kunna vara lika i alla enskildheter.

En central fråga som jag inför kommitténs förnyade överväganden särskilt vill peka på är huruvida inte kravet på uppsägning av arrendeavtalet bör kunna slopas i alla de fall då parterna är ense om förlängning och tvisten inte rör annat än villkoren för det fortsatta arrendet. Skäl talar enligt min mening för att part som endast önskar få till stånd en villkorsändring skall få rätt att utan uppsägning av arrendeavtalet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. Jag anser att det då också ligger nära till hands att föreskriva att det redan i ansökningen skall anges vilken ändring som önskas i de avtalade villkoren.

5.2 Önskemål om reformer

Frågan om förfarandet vid uppsägning samt proceduren vid förlängnings- och villkorsprövning fanns med redan i våra ursprungliga direktiv (se SOU 1976:60 s. 30). Föredragande statsrådet anförde i denna del:

Enligt nuvarande ordning kan både hyresvärden och hyresgästen normalt säga upp hyresavtal avseende bostadslägenhet för omreglering av hyresvillkoren. Hyresvärdens uppsägning är också i detta fall i princip en uppsägning för avflyttning och hans uppsägning kan således utlösa frågan om hyresförhållandets fortsatta bestånd. I uppsägning för villkorsändring skall hyresgästen ange att uppsägningen sker för detta ändamål. Uppsägningen gäller inte frågan om hyresförhållandets fortsatta bestånd. Oavsett om uppsägning från hyresvärdens sida avser avtalets upphörande eller i första hand bara omreglering av hyresvillkoren, skall hyresvärden tillställa hyresgästen s. k.

avflyttningsmeddelande, som skall innehålla att hyresgästen har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom viss tid, om han inte går med på att flytta. Sådant meddelande behövs däremot inte när hyresgästen säger upp avtalet för villkorsändring. Det har ansetts att systemet med avflyttningsmeddelande är svårförståeligt för många i fall då hyresparterna är ense om förlängning och tvisten bara rör villkoren.

I olika sammanhang och senast i det lagstiftningsärende som ledde till inrättandet av bostadsdomstolen den 1 juli 1975 har förslag förts fram om olika procedurer beroende på om part vill att hyresförhållandet skall upphöra eller om han endast vill ha villkorsändring till stånd. Genom införandet av rätten för bostadshyresgäst att med en uppsägningstid av i princip tre månader säga upp hyresavtalet till upphörande under löpande hyresperiod har i väsentlig mån förutsättningarna för en förenkling av förfarandet i villkorstvister ökat på bostadssektorn. De sakkunniga bör därför ta frågan om proceduren i förlängnings- och villkorsprövning under övervägande. En lösning som ligger nära till hands är att ställa upp krav på att även i hyresvärdens uppsägning skall anges, om den avser flyttning eller villkorsändring. Det bör emellertid stå de sakkunniga fritt att söka andra lösningar.

5.3 Överväganden och förslag

5.3.1 *Hyrestider och uppsägningstider*

Hyresavtal är som regel ingånget för bestämd tid, ett år när det gäller hyra av bostadslägenhet, ett eller flera år när det gäller hyra av lokal. De flesta hyresavtal löper ut vid samma tidpunkt på året, nämligen den 1 oktober.

När det gäller bostadslägenhet följer av hyreslagens regler om besittningsskydd att hyresvärden i allmänhet inte kan tvinga hyresgästen att flytta. Om hyresavtal har träffats för bestämd tid och hyresförhållandet vid hyrestidens utgång har varat längre än nio månader i följd, måste hyresavtalet sägas upp för att upphöra att gälla. Sägs inte avtalet upp, blir det automatiskt förlängt. Eftersom det inte är särskilt vanligt att ett avtal sägs upp förlängs de flesta avtal automatiskt. Om hyresvärden motsätter sig att avtalet förlängs, kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden och begära förlängning. Hyresvärden måste meddela hyresgästen vad denne har att iaktta, om han inte går med på att flytta. Ett sådant meddelande kallas avflyttningsmeddelande. Finner hyresnämnden att hyresgästen inte har rätt till förlängning, är han skyldig att flytta. – Hyresgästen å sin sida har efter en lagändring år 1973 alltid rätt att säga upp hyresavtal om bostadslägenhet för avflyttning efter tre månader.

Också när det gäller ändring av villkor för hyra av bostadslägenhet måste, om parterna inte kan enas, avtalet sägas upp för att villkoren skall kunna prövas av hyresnämnden. Uppsägning gäller, när hyresvärden säger upp, i princip alltid för avflyttning. Den rätt som hyresgästen genom lagändring år1973 fått att kräva villkorsändring förutsätter att i uppsägningen uttryckligen anges att den sker för villkorsändring. Iakttas inte detta, är hyresgästen i princip skyldig att flytta. I båda fallen görs emellertid uppsägning till hyrestidens utgång.

Den nu angivna ordningen iakttas emellertid inte när villkoren för hyresavtal bestäms genom förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. I sådant fall innehåller det enskilda hyresavtalet bestämmelse att hyra m. m. fastställs genom förhandlingsöverenskommelse, och denna bestämmelse medför, att villkorsändring inte behöver anknytas till den

tidpunkt då hyresavtalet formellt löper ut. Detta har gällt i praktiken enligt de frivilliga förhandlingsordningarna och är numera lagfäst genom hyresförhandlingslagen (1978:304).

Denna lag innebär därjämte, att om förhandling strandar, parterna i hyresavtalet har rätt att utan uppsägning av avtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av villkoren i den del som förhandlingen har avsett. I allmänhet kommer beslut om ändring att gälla från och med det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen.

När det däremot gäller lokaler bygger det indirekta besittningsskyddet och hyresnämndernas medlingsverksamhet på att hyresgästen i anledning av uppsägning alltid är skyldig att avflytta men å andra sidan har rätt till skadestånd, om uppsägning från hyresvärdens sida är obefogad. Det är också detta förhållande som ger parterna anledning att försöka komma överens, när tvist råder om villkoren för fortsatt förhyrning. Med hänsyn härtill torde överenskommelse om ändring i hyresvillkoren så gott som alltid anknyta till den tidpunkt då hyrestiden löper ut.

Som nyss antytts skall utanför hyresförhandlingslagens system hyresavtal sägas upp, om någon av parterna vill ha ändring av det bestående hyresförhållandet. Uppsägning skall således inte bara ske när avsikten verkligen är att hyresgästen skall flytta utan också när endera parten önskar ändring av hyresvillkoren men avsikten är att hyresgästen skall sitta kvar. Om det är hyresvärden som säger upp avtal om hyra av bostadslägenhet för ändring av villkoren, måste uppsägning t. o. m. följas av ett avflyttningsmeddelande för att få verkan, trots att hyresvärdens avsikt inte alls är att hyresgästen skall flytta.

Att hyresvärden måste säga upp hyresgästen är, såvitt angår bostadslägenhet, en onödig omgång i alla de fall där parterna är ense om förlängning och tvisten inte rör annat än villkoren. Uppsägning kan i den situationen väcka obefogad oro hos hyresgästen. Att avflyttningsmeddelandet gör det är högst naturligt. Det kan för många hyresgäster vara svårt att skilja mellan hyresvärdens uppsägning för villkorsändring och hans uppsägning för avflyttning.

Det nuvarande förfarandet enligt hyreslagen vid förlängnings- och villkorstvister kännetecknas vidare av att det alltid är hyresgästen som skall vända sig till hyresnämnden, om han vill komma i åtnjutande av besittningsskydd. I händelse av passivitet blir han bunden av hyresvärdens åtgärder.

Till skillnad härifrån gäller enligt hyresförhandlingslagen, när förhandlingar strandar, att det är den part som önskar ändring i villkoren som själv får vända sig till hyresnämnden för att få sitt yrkande om ändring prövat. Som förut anförts kan detta ske utan uppsägning.

Redan nu gäller förhandlingsordningar för hela den allmännyttiga sektorn och en betydande del av den privata sektorn av bostadshyresmarknaden. Det finns anledning antaga att, när hyresförhandlingslagen har fått vara i kraft en tid, förhandlingsordningar kommer att gälla i ytterligare ett stort antal fall. Hyresvärdar och hyresgäster kommer att lära sig de regler som gäller när förhandlingsordning är tillämplig – t. ex. att den som vill ha ändring till stånd får ansöka härom hos hyresnämnden. De kommer därför att ha svårt att förstå att andra regler skulle gälla i motsvarande frågor, när hyresförhållandet undantagsvis regleras av individuellt avtal. I sådant fall är det ju f. n.

hyresgästen som skall vända sig till hyresnämnden, om han vill komma i åtnjutande av besittningsskydd när hyresvärden t. ex. sagt upp avtalet för ändring av villkoren. Också med hänsyn till partsorganisationer, ombud och hyresnämnder som hanterar båda systemen är det angeläget att de är så lika varandra som möjligt. Enligt vår mening bör därför hyreslagens regler i den utsträckning det är möjligt anpassas till hyresförhandlingslagen.

Genom det direkta besittningsskyddet har också ett hyresförhållande när det gäller bostadslägenhet kommit att framstå som bestående. Det ter sig då från principell synpunkt som rimligast att den som önskar få en ändring till stånd själv har att vända sig till hyresnämnden. Att den som vill att rättsläget skall förbli oförändrat kan genom passivitet bli bunden av motpartens åtgärder kan knappast vara rimligt.

När det gäller lokalhyra är utgångspunkten en annan, eftersom besittningsskyddet där är indirekt. För att underlätta förståelsen av regelsystemet är det dock önskvärt att det inte råder några onödiga skillnader mellan reglerna för bostadshyra och reglerna för lokalhyra.

När det gäller hyrestidens längd finns anledning att ta fasta på att flertalet hyresavtal på bostadsmarknaden nu kan anses i praktiken vara löpande. Eftersom hyresavtalen regelmässigt förlängs av hyresnämnden, om hyresvärden säger upp utan tungt vägande anledning, och hyresgästen har möjlighet att lämna lägenheten med tre månaders varsel, har systemet med tidsbestämd hyrestid numera förlorat mycket i reell innebörd. Och när förhandlingsordning gäller, bestäms tidpunkten för ändring av hyresvillkor genom parternas förhandlingar utan tvång att iaktta tidpunkterna för hyresavtalens förlängning. För parterna är det också en fördel att inte behöva förhandla om ändring av villkoren med utgångspunkt från att de nya villkoren alltid skall gälla från en viss bestämd dag under året, som regel den 1 oktober. En sådan utgångspunkt kan leda till antingen att förhandlingarna förs under en omotiverad tidspress eller att hyresgästerna drabbas av retroaktiva hyror. I den mån ett frångående av bestämda avtalsperioder leder till att tidpunkterna för villkorsändringar för olika bostadsförvaltningar sprids ut över året, skulle detta vara till fördel både för de förhandlande organisationerna och för hyresnämnderna.

En övergång till löpande hyrestider skulle också kunna minska antalet förlängningstvister vid hyresnämnderna i evakueringsfallen. Som det nu är tvingas hyresvärden säga upp hyresgästen, för att inte förlängning skall inträda för ett helt år. Därefter träffas ofta avtal om ersättningslägenhet, varvid förlängningsärendet återkallas. Med löpande hyrestid kan hyresvärden avstå från uppsägning till dess det står klart om avtal kan träffas angående ersättningslägenhet, så att hyreskontraktet kan skrivas av. På så sätt får hyresnämnderna kapacitet ledig för andra arbetsuppgifter.

På grund av det anförda talar starka skäl för att man i fråga om bostadslägenheter bör anpassa hyreslagens regler om hyrestider och uppsägning till vad som i praktiken gäller när förhandlingsordning finns och alltså gå ifrån systemet med bestämd hyrestid.

En övergång till ett system med löpande hyrestider skulle dock inte vara möjlig om den skulle minska hyresgästens trygghet i besittningen av bostaden. I det följande föreslås att hyresvärd som önskar, att bostadshyresgäst flyttar eller att villkoren för hyra av bostadslägenhet skall ändras, skall ha att

själv vända sig till hyresnämnd, om parterna inte kan komma överens. På så sätt faller risken bort för att hyresgästen skall förlora sin lägenhet eller drabbas av villkorsändring till följd av överrumpling från hyresvärdens sida. Såvitt gäller uppsägning för avflyttning får detta skydd anses tillräckligt för att motverka de olägenheter som kan uppstå till följd av obestämd hyrestid. Från risken för upprepade, obefogade uppsägningar för avflyttning kan bortses, om hyresvärden är tvungen att vända sig till hyresnämnden. Det stora flertalet hyresvärdar torde inse, att sådana försök med hänsyn till besittningsskyddsreglerna är dömda att misslyckas, och mot bakgrund härav avstå från att underkasta sig det besvär och de kostnader som ett hyresnämndsförfarande för med sig.

Annorlunda förhåller det sig med villkorsändring. Hyresvillkoren ändras regelmässigt med längre eller kortare mellanrum, och det kan vara frestande för hyresvärden att förkorta tiden fram till nästa villkorsändring genom att på nytt pröva sin lycka i hyresnämnden, även om villkoren blivit fastställda kort tid dessförinnan. Här är det för övrigt inte bara fråga om hyresgästernas rättstrygghet, som till en del kan tillgodoses genom att hyresgästföreningen kan framtvinga förhandlingsordning, om hyresvärden missbrukar möjligheten att förhandla med de enskilda hyresgästerna. Även hyresvärdarna kan drabbas av illa underbyggda krav på villkorsändring från hyresgästernas sida. Även om dessa ogillas av hyresnämnden, medför det besvär och kostnader för hyresvärden att bemöta dem. Det bör han inte vara tvungen att göra, om hyresvillkor nyligen är fastställda.

För att komma till rätta med problemet kan man föreskriva att viss tid måste förflyta innan villkoren kan ändras. Inte blott täta hänskjutanden skulle då förhindras utan även att part omedelbart efter det att avtal ingåtts hänskjuter t. ex. frågan om hyrans storlek till nämnden, dvs. närmast en återgång till det 1974 såsom obehövligt slopade systemet med prövning av förstagångshyra (jfr prop. 1973:23 s. 106). Införandet av en sådan karenstid som nu skisserats kan emellertid ha vissa nackdelar. Ibland kan det vara befogat att villkoren ändras med relativt täta mellanrum. Så kan exempelvis inte hyrans storlek undgå att påverkas av de ibland snabba prisstegringarna på oljemarknaden. Karenstiden får därför inte vara alltför lång. Behovet av att befogade ändringar skall kunna genomföras relativt omgående måste således vägas mot kravet på stabilitet i hyresförhållandet. Karenstiden bör kunna sättas kortare än den nu vanliga hyrestiden, ett år. Skall den vara meningsfull, måste den å andra sidan sättas längre än den föreslagna uppsägningstiden, tre månader. En karenstid på sex månader synes motsvara en lämplig avvägning mellan de anförda synpunkterna.

En karenstid av nu antydd art bör emellertid inte få slå igenom, när förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen gäller mellan parterna. Erfarenheten visar, att en förkortning av den period, för vilken överenskommelse om hyra eller andra villkor gäller, kan vara angelägen för att överenskommelsen skall komma till stånd. I annat sammanhang föreslår vi att bränsleklausuler inte längre skall tillämpas, om inte överenskommelse träffats därom på grundval av förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Det bör stå parterna fritt att i stället för att träffa avtal om bränsleklausul överenskomma om fasta priser för uppvärmningskostnader. Sådana överenskommelser måste emellertid kunna få träffas med de kortare

mellanrum som kan föranledas av ändringar i bränslepriserna. När förhandlingsordning gäller, behöver inte befaras missbruk av möjligheten att påkalla förhandling med tätare mellanrum än som följer av den nyss föreslagna karenstiden.

Att karenstid enligt vårt förslag inte skall gälla för påkallande av förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen bör komma till uttryck i lagtexten. Det bör uttryckligen anges i hyreslagen att i fråga om villkorsändring hyresförhandlingslagen är uteslutande tillämplig när förhandlingsordning gäller, om ej i den lagen hänvisas till hyreslagen.

Mot bakgrund av det anförda föreligger ej hinder att anpassa hyreslagens regler till vad som nu i praktiken gäller, när förhandlingsordning finns. Enligt vår mening bör även hyreslagens regler bygga på att hyresavtal löper utan bestämd hyrestid, åtminstone när det gäller bostadshyra.

Det saknas anledning att förbjuda tillämpningen av hyresavtal med bestämd hyrestid, om parterna själva önskar sådant. I lagen bör därför parterna ges möjlighet att avtala att hyrestiden skall vara bestämd. Gör de inte det, bör emellertid hyrestiden vara obestämd.

Eftersom de flesta hyresavtal för närvarande är utformade med bestämd tid kommer, om intet görs åt de nu löpande avtalen, den föreslagna regleringen att slå igenom först efter mycket lång tid. För att avtalen skall gälla för obestämd tid krävs nämligen att de ändras. Detta är, mot bakgrund av vad som förut anförts om önskvärdheten att gå över till ett system med obestämd hyrestid, i och för sig en nackdel. Härtill kommer att, även om parterna finner det fördelaktigt att gå över till det nya systemet, det kan ta lång tid att träffa avtal härom med samtliga hyresgäster inom en och samma bostadsförvaltning. På grund av det anförda är det önskvärt att nu gällande hyresavtal med bestämd hyrestid omvandlas till avtal med obestämd hyrestid, om inte parterna själva önskar att hyrestiden skall vara bestämd. Genom att införa en övergångsregel som innebär, att hyresavtal beträffande bostadslägenhet som ingåtts före lagens ikraftträdande skall från viss tidpunkt efter ikraftträdandet anses gälla för obestämd tid, om parterna inte avtalar annat, kan man påskynda en övergång till löpande hyresavtal. En sådan övergångsregel kan visserligen medföra en del svårigheter bl. a. i form av informationsproblem. Vi tror emellertid att det resultat som uppnås genom en övergångsregel kommer att medföra en rättslig anpassning till vad som nu i praktiken tillämpas. Vi tror också att alla parter är betjänta av en sådan anpassning och att de svårigheter som övergångsregeln kan medföra därför bör tas. För att underlätta övergången bör vidare när hyresnämnd fastställer villkor för förlängning gälla att hyrestiden skall vara obestämd, om parterna inte kommer överens om annat eller bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare i det enskilda fallet. Genomförs den nu föreslagna regleringen, kan man vänta sig att avtal med bestämd hyrestid för bostadslägenheter kommer att gälla bara för ett litet antal fall, när parterna finner detta lämpligt av särskild anledning. Som exempel på avtal där bestämd hyrestid kan vara lämplig kan nämnas avtal om hyra av studentbostad eller av fritidshus. Sådana avtal torde regelmässigt utformas så att det framgår att de gäller för viss bestämd tid.

I fråga om lokaler gäller ofta långtidsavtal. Anledningen härtill är bl. a. att lokalhyresgästen ofta själv står för investeringar i lokalen och därför måste

vara tillförsäkrad hyresrätten för viss längre tid. Lokalhyra är inte heller förbunden med direkt besittningsskydd utan uppsägning gäller alltid för avflyttning. Med hänsyn härtill är en obestämd hyrestid ofta oförmånlig för parterna och kanske särskilt för hyresgästen. Det är därför inte lämpligt med en huvudregel om obestämd hyrestid såvitt gäller lokalhyra. En övergångsregel av det slag som nyss föreslagits bör därför inte införas i fråga om lokalhyra.

I enlighet med det anförda föreslår vi att parternas valfrihet behålls men att lagen utformas så att hyresavtal gäller för obestämd tid, om annat inte avtalats. I fråga om hyresavtal som ingåtts för obestämd tid föreslår vi en minsta uppsägningstid av tre månader för bostadslägenheter och som huvudregel nio månader för lokaler. I sistnämnda hänseende har vi beaktat den lagändring (1979:252) som på grundval av vårt förslag i Hyresrätt 2 genomförts av riksdagen våren 1979 (prop. 1978/79:89, CU 1978/79:32, rskr 308).

Beträffande hyresavtal som ingåtts för bestämd tid föreslår vi motsvarande minsta uppsägningstider, om den i avtalet angivna hyrestiden är längre än nio månader. För hyresavtal med bestämd hyrestid som är nio månader eller kortare förslår vi en viss förenkling av katalogen över uppsägningstider, så att antalet alternativ minskas.

Den rätt bostadshyresgäst har att även om annat avtalats säga upp hyresavtalet för avflyttning efter tre månader bör bestå.

Med de ändringar vi föreslår eller som redan genomförts beträffande uppsägningstider menar vi att vissa specialregler om rätt till uppsägning kan upphävas. De år 1973 genomförda resp. nu föreslagna reglerna om tre månaders uppsägningstid i fråga om bostadslägenhet är regelmässigt tillräckliga. I något fall medför detta en förlängning av gällande uppsägningstid. Så har t. ex. dödsbo rätt att säga upp avtal rörande bostadslägenhet inom en månad från dödsfallet. Med vårt förslag förlängs denna tid till tre månader. Enligt vår mening kan detta dock inte i praktiken medföra nackdelar av betydelse. Genom slopandet av dylika specialregler förenklas avsnittet om hyrestider och uppsägningstider. Vi återkommer i specialmotiveringen till en närmare genomgång av de ändringar som föreslås. Där kommer vi också att föreslå att begreppet fardag avskaffas.

5.3.2 *Uppsägningsförfarandet*

När det gäller uppsägningsförfarandet behandlar vi först avtal om hyra av *bostadslägenhet*. Som vi förut anfört kan när det gäller bostadslägenhet såväl uppsägning som avflyttningsmeddelande ställa till oro alldeles i onödan. I detta sammanhang behandlar vi inte förfarandet när hyresvärden säger upp hyresgästen till omedelbar avflyttning med påstående att hyresrätten är förverkad. I så fall uppkommer inte fråga om förlängning utan antingen är uppsägningen befogad, och då åligger det hyresgästen att flytta, eller också är den obefogad, och då består hyresförhållandet som om uppsägning inte skett. Vägrar hyresgästen att flytta, kan hyresvärden få frågan prövad i en vräkningsprocess. Gränsen mellan förverkandetvist och förlängningstvist är f. n. beroende av om hyresvärden i uppsägningen åberopar att förverkande föreligger eller inte. Gränsen blir av mindre betydelse, om som vi föreslår

förverkandetvister förs över till hyresnämnderna. Den får dock fortfarande betydelse för fördelningen av rättegångskostnaderna och för frågan om en tvist angående avflyttning kan handläggas handräckningsvägen. Huruvida hyresvärden i uppsägningen åberopar att förverkande föreligger eller inte kan tänkas vara påverkat av tillfälliga omständigheter. Mera påtagligt är om hyresvärden vill få avtalet att upphöra omedelbart eller först i och med hyrestidens utgång. Med hänsyn härtill bör gränsen mellan förverkandetvist och förlängningstvist för framtiden dras så, att om avtalet sägs upp till omedelbart upphörande på den grund att hyresrätten är förverkad, bör hyresvärden få gå vräkningsvägen, men om avtalet sägs upp med normal uppsägningsfrist, bör frågan om hyresförhållandets bestånd alltid prövas i en förlängningstvist. Detta föranleder en ändring av bestämmelserna i nuvarande 45 § hyreslagen om förlängningsreglernas tillämpningsområde.

Som framgår av det föregående kan i praktiken två helt olika resultat åsyftas med en uppsägning. I det ena fallet är avsikten att hyresgästen skall flytta. I det andra fallet hyser den part som gör uppsägningen ingen önskan därom utan vill endast ha en ändring av hyresvillkoren till stånd. Trots detta är när det gäller hyresvärdens uppsägning förfarandet utformat på samma sätt i båda fallen – hyresgästen däremot skall i sin uppsägning ange att den gäller villkorsändring, om han vill sitta kvar i lägenheten. Och vid uppsägning från såväl hyresvärdens som hyresgästens sida kan passivitet eller ett felaktigt förfarande av hyresgästen leda till att han tvingas flytta, trots att han såväl önskar som enligt hyreslagens regler har rätt till förlängning.

Att hyresavtalet alltid måste sägas upp för att kunna förändras har sin grund i den syn man tidigare hade på hyresförhållandet. Hyresgästen skulle i princip flytta vid hyrestidens utgång och huruvida avtalet skulle förlängas var helt beroende av om parterna kunde komma överens därom och om villkoren för förlängningen. Sedan dess har emellertid de nuvarande reglerna om hyresgästs rätt att bo kvar i lägenheten när avtalsperioden upphör förändrat situationen.

Uppsägning för villkorsändring har emellertid också den funktionen att den utgör incitament för parterna att uppta förhandlingar. När förhandlingsordning gäller, är det en förutsättning för hyresnämnds prövning av villkorstvist, att förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen har ägt rum rörande tvistefrågan. Inte heller när förhandlingsordning saknas bör parterna vända sig till hyresnämnden innan de själva har försökt komma fram till en överenskommelse. Liksom hittills bör hänskjutande endast ske om parterna inte kan komma överens om nya villkor. Ett av skälen till att man inte ansåg att avflyttningsmeddelande regelmässigt skulle kunna ingå i uppsägningen var just att enskilda förhandlingar skulle kunna föras mellan parterna utan att tvisten behövde dras inför hyresnämnden (prop. 1967:141 s. 232 och 237).

Det är emellertid inte nödvändigt att en så drastisk åtgärd som uppsägning av avtalet skall behöva vidtas för att förhandlingar skall komma till stånd. För att ge parterna tid till förhandlingar bör det vara tillräckligt att hänskjutandet till hyresnämnd föregås av ett meddelande om att ändring av villkoren önskas. Först sedan viss tid förflutit från meddelandet bör hänskjutande få göras. Denna tid bör förslagsvis bestämmas till en månd. Naturligtvis kan man inte på så sätt framtvinga att förhandlingar verkligen kommer till stånd.

Det kan man emellertid inte heller göra genom att kräva uppsägning. I det stora flertalet fall torde förhandlingar likväl följa. Kravet på meddelande med nyss nämnd innebörd syftar därför huvudsakligen till att göra parterna uppmärksamma på att förhandlingar bör ha ägt rum innan hyresnämndens tjänster tas i anspråk. Den önskade ändringen bör anges redan i meddelandet. Detta underlättar förhandlingarna genom att motparten redan från början får reda på vad den som avsänt meddelandet syftar till med förhandlingarna. Underlåtenhet att ange vilken ändring som önskas bör dock inte leda till någon påföljd på detta tidiga stadium i förhandlingarna.

På grund av det anförda anser vi att det är dags att nu dra konsekvenserna av att hyresgästen sitter kvar i lägenheten vid villkorstvist. Uppsägning bör kunna slopas när den är utan betydelse och skapar obefogad oro hos hyresgästen. Någon uppsägning behövs således inte när det endast är fråga om ändring av villkoren för upplåtelsen. Det är då tillräckligt att tvisten utan föregående uppsägning av hyresavtalet men efter sådant meddelande som nyss nämnts hänskjuts till hyresnämnden.

Redan nu gäller, att om hyresgästen ensam sagt upp avtalet för villkorsprövning, får förlängningsfrågan inte prövas. Skälet härtill är enligt departementschefen (prop. 1973:23 s. 108) att eftersom hyresgästen endast önskar en omprövning av hyresvillkoren det skulle te sig mindre följdriktigt, om en uppsägning från hans sida ledde till att hans besittningsskydd prövades. Inte heller för hyresvärden skulle det vara förenat med några fördelar, om en sådan uppsägning skulle gälla för avflyttning, eftersom de villkor som hyresnämnden fastställer får antas bli tillämpliga också på det avtal som hyresvärden kan sluta med ny hyresgäst.

Vill hyresgästen flytta, om han inte kan få till stånd en ändring av hyresvillkoren till sin förmån eller eljest genom hyresnämndens beslut får hyresvillkor som han inte kan godta, kan han redan nu alltid bli fri från avtalet efter tre månader. Vårt förslag om tidsobestämda hyresavtal och nya uppsägningstider medför inte någon ändring i detta avseende. Vi föreslår vidare sådana regler att hyresavtal med fördel skall kunna ingås för obestämd tid. Vid sådana avtal tillerkänns även hyresvärden en motsvarande rätt till tre månaders uppsägningstid. Mot denna bakgrund hyser vi inte några betänkligheter mot att frågan om avtalets bestånd (besittningsskyddet) inte får prövas av hyresnämnden, när tvist angående villkoren vid förlängning hänskjuts till nämnden. Önskar hyresvärden att hyresgästen flyttar, om villkoren inte ändras till hyresvärdens förmån, har han även enligt vårt förslag möjlighet att säga upp hyresgästen för avflyttning och i andra hand yrka ändring av villkoren. Är hyrestiden obestämd, bör också i detta fall motsvarande karenstid gälla för ändring av hyresvillkoren som för det fall att hyresvärden utan uppsägning ansöker om villkorsändring hos hyresnämnden.

Behövs inte någon uppsägning vid villkorstvist finns det naturligtvis inte något behov av avflyttningsmeddelande.

Det nuvarande förfarandet vid villkors- och förlängningstvister kännetecknas vidare av en ensidig skyldighet för hyresgästen att agera. Det är alltid han som skall hänskjuta tvist till hyresnämnd. Detta är som vi förut anfört tveksamt från principiella synpunkter. Vid tvist mellan enskilda parter är det regelmässigt den som önskar en ändring av bestående rättsförhållanden som

har att vända sig till domstol eller annan myndighet. Eftersom hyresgästen som regel är ovan vid proceduren i förlängnings- och villkorstvister är det inte tillfredsställande att han kan komma att bli bunden genom att vara passiv. Den information som hyresvärden har att lämna om vad hyresgästen har att iaktta för att bevara sin hyresrätt är ofta svårförståelig. Visserligen har förfarandet i det förflutna visat sig underlätta ändring av hyresavtal, när det från allmän synpunkt varit önskvärt att så skett i stor omfattning vid en och samma tidpunkt, t. ex. när fråga varit om införande eller ändring av förhandlingsklausul. Detta argument kan dock knappast få påverka den principiellt riktiga ståndpunkten. Enligt vår mening ligger det därför närmare till hands att den av parterna som önskar en förändring av det rådande förhållandet skall ta initiativ till att tvist förs inför hyresnämnden.

När hyresgästen vill flytta eller när hyresvärden önskar att hyresgästen skall flytta bör uppsägning alltjämt krävas. Detta är ägnat att klargöra för motparten att avtalet enligt den uppsägandes mening skall upphöra att gälla. Om hyresgästen säger upp avtalet, bör några ytterligare åtgärder inte krävas. Om hyresvärden säger upp avtalet och parterna inte är ense om att hyresgästen skall flytta, bör det ankomma på hyresvärden att hänskjuta frågan om förlängning till hyresnämndens prövning, när hyresgästen har besittningsskydd.

Tiden mellan uppsägning och hänskjutande till hyresnämnden bör vara så lång att den ger utrymme för förhandlingar. Samtidigt bör den inte vara längre än som är nödvändigt för det ändamålet, eftersom det så tidigt som möjligt bör stå klart om uppsägningen är gällande eller ej. Med hänsyn till den korta uppsägningstid som i regel kommer att gälla – tre månader – skall en hyresgäst, som vill flytta med anledning av hyresvärdens uppsägning, inte behöva vänta ytterligare utan genast kunna lägga uppsägningen till grund för sitt fortsatta handlande. Hyresgästen bör ha rätt att flytta med anledning av uppsägning från hyresvärdens sida både i det fall att hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden och i det fall att så inte sker. Man kunde å andra sidan tänka sig att hyresvärden blev ensidigt bunden vid sin uppsägning, om han inte inom viss kortare tid efter uppsägningen hänskjuter tvisten till hyresnämnden. Detta skulle emellertid medföra en spekulationsmöjlighet för hyresgästen. Med hänsyn till att hyresgästen har besittningsskydd bör han, om han önskar sitta kvar, kunna med största lugn avvakta, om hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller ej. Om så sker vid en sen tidpunkt, och hyresgästen befinnes skyldig att flytta, torde hyresnämnden ge honom anstånd med avflyttningen. Enligt vår mening bör därför hyresvärden intill hyrestidens utgång få hänskjuta tvisten till hyresnämnden och det stå hyresgästen fritt att då avflytta, även om hänskjutande inte sker. Går hyrestiden ut utan att något händer, bör verkan av uppsägningen vara förfallen. Vill hyresgästen få frågan om förlängning avgjord så snabbt som möjligt, bör det självfallet stå honom fritt att själv anhängiggöra förlängningstvisten i hyresnämnden, innan hyrestiden gått ut.

Eftersom hyresgästen genom vårt förslag inte löper någon risk för rättsförlust, om han är passiv när hyresvärden säger upp avtalet för avflyttning, behövs inte längre något avflyttningsmeddelande. Detta har nämligen enligt hyreslagskommittén (SOU 1961:47 s. 201) just till syfte att

underrätta hyresgästen om hans rätt till förlängning av hyresavtalet och vad han har att iaktta om han önskar sådan förlängning.

Vi har diskuterat att ersätta avflyttningsmeddelandet med en information från hyresvärdens sida om innebörden av uppsägningen och gången av förfarandet. Försök att utforma lagtext av denna innebörd ger dock vid handen, att bestämmelser i ämnet närmast skulle framstå som rekommendationer, eftersom det är svårt att åstadkomma sanktioner för överträdelser som på en gång är meningsfyllda och rimliga. Avsikten med våra ändringsförslag är just att skydda hyresgästen, även om han på grund av okunnighet är passiv. Det synes inte lämpligt att samtidigt ställa formella krav på information. Detta hindrar inte att sådan självfallet alltid är önskvärd. Information synes dock kunna komma till stånd också på frivillighetens grund, exempelvis efter överenskommelser mellan hyresmarknadens partsorganisationer.

Det är rimligt att förfarandet utformas så, att motparten så snart som möjligt får reda på vad tvisten avser. Motparten skall inte under någon längre tid behöva sväva i okunnighet härom utan bör kunna utan dröjsmål inrikta sitt handlande på vad som är väsentligt. Detta främjar en snabbare handläggning av ärendet.

När värden säger upp avtalet för upphörande kan det diskuteras, om hyresgästen redan i själva uppsägningen bör få reda på varför hyresvärden inte vill gå med på att hyresförhållandet förlängs eller om det är tillräckligt att meddelande härom lämnas först i hyresnämnden. När det gäller uppsägning under påstående att hyresrätten är förverkad torde det få anses självklart att grunden härför anges i uppsägningen. Sker uppsägning i förlängningstvist, torde det inte vara lika nödvändigt att hyresgästen får kunskap om grunden härför redan genom uppsägningen. Det synes dock inte vara något alltför strängt krav på hyresvärden att begära att så sker. Den omständighet hyresvärden åberopar som skäl för sin vägran att medge förlängning bör därför anges i uppsägningen. Om någon ytterligare omständighet tillkommit efter uppsägningen bör hyresvärden få åberopa även denna inför nämnden. Annat är inte rimligt med hänsyn till utformningen av preklusionsbestämmelsen i hyreslagen (f. n. 51 § andra stycket andra punkten) – hyresvärden får ju i många fall inte åberopa den nya omständigheten i en ny process. Orsak som är eller bort vara känd för hyresvärden vid tidpunkten för uppsägningen och som ej åberopats i denna skall däremot inte kunna av hyresnämnden läggas till grund för vägran att förlänga hyresavtalet.

När hänskjutande sker i villkorstvist, bör sökanden i ansökningen ange den ändring av villkoren han önskar. Denna behöver inte vara identisk med den ändring han tidigare begärt i sitt meddelande till motparten. Syftet med detta meddelande är att få förhandlingar till stånd. Förfarandet bör på detta tidiga stadium inte göras alltför formbundet. Sökanden kan ju under förhandlingarna få klart för sig att den ändring han begärde i meddelandet inte kan uppnås. Omfattningen av processen i hyresnämnden bör därför inte begränsas till vad sökanden anfört i meddelandet om att han önskar förhandlingar. Som huvudregel bör däremot part vara bunden av den ändring han begärt i ansökan till hyresnämnden. Det kan emellertid undantagsvis inträffa att det hyresvillkor tvisten gäller har sådant samband med annat villkor att det framstår som både rimligt och praktiskt att part

under ärendets handläggning utan ny ansökan får begära att även det andra villkoret skall prövas av hyresnämnden (jfr 25 § 3 st. hyresförhandlingslagen och prop. 1977/78:175 s. 168 f). För att annat villkor skall få prövas än som angetts i ansökningen bör dock krävas särskilda skäl.

Beträffande tidpunkt för villkorsändring när det gäller hyresavtal för obestämd tid föreslår vi att ändring av villkoren skall få ske tidigast tre månader efter det att ansökan därom kom in till hyresnämnden. Om i en förlängningstvist hyresvärden i andra hand yrkar ändring av villkoren, bör däremot ändring få ske från den tidpunkt till vilken hyresavtalet sagts upp. Uppsägningstiden har ju då i regel varit tre månader.

När det gäller tidsbestämda avtal är det naturligt att nya villkor får gälla först från den tidpunkt till vilken avtalet sagts upp eller då avtalet skulle ha upphört att gälla, om det sagts upp – ett skäl för tidsbestämda avtal torde ju just vara att parterna önskar att ändring i hyresförhållandet inte skall ske annat än vid vissa i avtalet bestämda tidpunkter. Hänskjutande bör därför ske senast vid den tidpunkt då avtalet enligt lag eller avtal skulle ha sagts upp, om parten önskat att hyresförhållandet skulle upphöra. Villkorsändring kommer då inte heller att kunna ske alltför ofta (jfr prop. 1974:150 s. 460 och 502). I fråga om långtidsavtal bör gälla att villkoren för sådant på begäran av hyresgästen får ändras under hyrestiden, sedan minst ett år förflutit av densamma.

Uppsägning av hyresavtal för förlängnings- eller villkorsprövning kan enligt nuvarande lagstiftning tänkas i fyra olika fall:

1 hyresgästen önskar ändring av villkoren för upplåtelsen
2 hyresvärden önskar ändring av villkoren för upplåtelsen
3 hyresgästen vill flytta
4 hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta.

En tillämpning av den ordning som vi nyss har förordat skulle sammanfattningsvis innebära följande i de fyra angivna fallen:

Om *hyresgästen vill ha ändring av villkoren* skall han lämna ett meddelande till hyresvärden om den ändring i villkoren som han önskar. Kan överenskommelse om villkorsändring inte träffas, får hyresgästen hänskjuta tvisten till nämnden.

Om *hyresvärden önskar att villkoren för den fortsatta upplåtelsen skall ändras* bör, om överenskommelse inte kan träffas efter det att hyresvärden meddelat hyresgästen sin önskan om villkorsändring, uppsägning kunna ersättas med ett hänskjutande av tvisten till hyresnämnd. Det blir i detta fall hyresvärden som får vända sig till hyresnämnden.

Om *hyresgästen vill flytta,* skall han säga upp avtalet. Något hänskjutande till hyresnämnden kommer ej i fråga.

I det fall slutligen att *hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta* och tvist således föreligger om förlängning av avtalet skall hyresvärden säga upp hyresgästen. I uppsägningen skall hyresvärden uppge anledningen till att han vägrar medge förlängning. Om överenskommelse inte kan träffas, skall hyresvärden hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Har hyresvärden sagt upp hyresgästen till omedelbar avflyttning under åberopande av att hyresrätten är förverkad, kan han dock begära vräkning av hyresgästen handräckningsvägen.

Är parterna ense om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, krävs naturligtvis inte hänvändelse till hyresnämnden. I så fall behöver de bara skriva av kontraktet.

Vad som sagts i det föregående om uppsägning och om hänvändelse till hyresnämnd har avsett avtal om hyra av bostadslägenhet. När det gäller *lokalhyra* är förhållandena annorlunda. För lokaler gäller ett s. k. indirekt besittningsskydd, som innebär att i händelse av uppsägning från hyresvärdens sida hyresgästen är skyldig att flytta men under vissa förutsättningar har rätt till skadestånd. Uppsägning kan alltså inte avvaras, även om parternas avsikt från början endast är att åstadkomma en ändring av hyresvillkoren.

Däremot kan man fråga sig om inte vårt förslag att låta den som önskar en förändring av parternas förhållande vara skyldig att själv göra hänvändelse till hyresnämnden bör gälla också i lokalhyresfallet. F. n. är det så att hyresvärden, om han vill säga upp avtalet, skall i uppsägningen underrätta hyresgästen dels om sina krav eller om orsaken till att han vägrar gå med på förlängning, dels om att hyresgästen har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han inte går med på att flytta utan ersättning. Underlåter hyresvärden detta är uppsägningen utan verkan. Hyresgästen måste å sin sida efter att ha fått sådan underrättelse hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader. I annat fall förlorar han rätten till ersättning.

De lagändringar som riksdagen år 1979 (CU 1978/79:32, rskr 308, SFS 252) antog beträffande lokalhyra på grundval av vårt förslag i Hyresrätt 2 utgår, såvitt rör tvist om hyrans storlek, från att hyresgästen normalt önskar sitta kvar och att det gäller att ställa hyresnämndens medlingsverksamhet till förfogande som en kvalificerad förhandlingshjälp. Vad angår rivnings- och ombyggnadsfallen skall medlingsverksamheten inriktas på frågan om hyresvärden kunnat erbjuda hyresgästen en godtagbar ersättningslokal, något som har avgörande betydelse för ersättningsfrågan. I båda fallen bygger lagändringen sålunda på att medling hos hyresnämnden normalt kommer till stånd.

De ändringar som efter hyreslagsreformen 1968 har gjorts beträffande hyresvärds uppsägning i lokalfallet utgår från att reglerna om lokalhyra och bostadshyra bör vara så lika varandra som är möjligt bl. a. med hänsyn till olikheterna i fråga om besittningsskyddet. Enligt vår mening är det av värde att också i fortsättningen bevara en sådan likhet. Särskilt på fastighetsägarsidan men i viss utsträckning också inom hyresgästföreningarna har de som hanterar hyreslagens regler att ta befattning med både lokalhyra och bostadshyra. Detsamma gäller självfallet hyresnämnderna. Olikheter i förfarandet som inte är självklart motiverade av olikheter i bakomliggande materiella rättsregler kan lätt förbises och därför leda till rättsförluster.

När de nya reglerna om medling i tvister rörande lokalhyra dessutom bygger på att medling vid hyresnämnden normalt skall komma till stånd, är det enligt vår mening naturligt att hyresvärd, som säger upp lokalhyresgäst, skall ha att själv vända sig till hyresnämnden för att få medling till stånd. Vi föreslår att hyreslagen ändras på sådant sätt.

Man kunde överväga att, om sådan hänvändelse inte sker, låta uppsägningen stå fast och hyresvärden automatiskt bli skadeståndsskyldig. Erfarenheterna från rättsläget före år 1972 ger emellertid vid handen att ett

sådant system lätt kunde leda till rättsförluster. Inte heller bör rättsverkan bli att hyresgästen, trots att hänskjutande ej skett, äger frånträda avtalet vid hyrestidens utgång. Detta skulle medföra en oberättigad spekulationsmöjlighet för hyresgästen. Vi föreslår därför att påföljden för underlåtenhet att vända sig till hyresnämnden får bestå i att uppsägningen förlorar sin verkan, på samma sätt som nu gäller uppsägning från hyresgästens sida. Det krävs därför att hänvändelsen görs inom viss kortare tid, för att det på ett tidigt stadium skall stå klart om uppsägningen står fast eller ej. Med hänsyn till den uppsägningstid av minst nio månader, som enligt lagändringen 1979 regelmässigt skall gälla beträffande hyresvärdens uppsägning, är det av mindre betydelse att hyresgästen efter uppsägningen måste avvakta någon tid för att se om uppsägningen blir gällande eller ej. Som regel bör hänskjutande ske senast två månader efter uppsägningen. Vill hyresgästen få medling till stånd så snabbt som möjligt, bör det stå honom fritt att själv inom tvåmånaderstiden vända sig till hyresnämnden. Uppsägningen bör i så fall stå fast.

Liksom i fråga om hyresavtal om bostadslägenhet kan naturligtvis parterna enas om att skriva av kontraktet.

6 Avstående från besittningsskydd

6.1 Nuvarande förhållanden

När det gäller bostadslägenhet kan hyresvärd och hyresgäst i särskilt upprättad handling komma överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning (45 § andra stycket hyreslagen). Om överenskommelse träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den. Detsamma gäller samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

Beträffande lokaler kan parterna enligt 56 § andra stycket hyreslagen likaledes i särskilt upprättad handling komma överens om förbehåll varigenom hyresgästen avstår från sitt indirekta besittningsskydd och därmed förenade förmåner, bl. a. möjligheten att erhålla uppskov med avflyttning. Om sådan överenskommelse träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, krävs hyresnämndens godkännande för att överenskommelsen skall bli gällande.

I fråga om handläggningen ges bestämmelser i 14 § nämndlagen. De innebär i huvudsak att ansökan skall vara skriftlig och innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen. Sökanden och annan som ärendet angår skall kallas till sammanträde inför nämnden, om det inte kan anses obehövligt.

Hyresnämnden lär inte kunna förena godkännande med begränsningar i fråga om verkan av överenskommelsen. Däremot kan självfallet nämnden vägra godkänna en överenskommelse, om inte parterna själva vill göra ändringar i denna som nämnden finner önskvärda.

Mot hyresnämndens beslut i fråga om godkännande av avstående från besittningsskydd får enligt 70 § andra stycket hyreslagen talan inte föras.

Har parterna träffat överenskommelse om avstående från besittningsskydd, kan inte hyresgästen i fall som omfattas av överenskommelsen få frågan om förlängning prövad av hyresnämnden. Hyresgästen är alltså skyldig att flytta, om hyresvärden säger upp avtalet.

I fråga om praxis vid prövning av fråga om godkännande av besittningsskydd har Stockholms-nämnden upplyst: Förfarandet gestaltar sig normalt så att ansökan som getts in av hyresvärd delges med hyresgästen, som får en

vecka på sig att komma in med erinringar. Om han, som vanligen är fallet, inte hörs av, godkänns överenskommelsen utan sammanträde. Har hyresgästen undertecknat ansökningen och synes ärendet helt klar, sker inte någon delgivning av ärendet med hyresgästen. I tveksamma fall föregås delgivningen av kompletterande utredning i den mån ärendet inte direkt sätts ut till sammanträde. Hyresnämndens prövning utmynnar vanligen i ett godkännande. I många fall söker hyresnämnden dock förmå hyresvärden att medge sådana begränsningar av överenskommelsen, framför allt i fråga om giltighetstiden, att hyresgästens besittningsskydd inte blir mera uttunnat än omständigheterna kräver.

Av Berg-Sederblads kommentar till hyreslagen[1] framgår att Stockholmsnämnden för att godkänna överenskommelse om avstående från besittningsskydd vid planerad ombyggnad eller rivning normalt kräver att sådan kan förväntas ske inom högst ca fem år.

Göteborgs-nämnden har angående praxis upplyst följande: I fråga om bostadslägenheter ges godkännande i samband med förestående rivning eller större ombyggnad endast om det kan antagas att rivningen eller ombyggnaden kommer att genomföras inom en treårsperiod. Ligger åtgärden längre fram i tiden, får hyresvärden skydda sig genom en rivningsklausul i kontraktet. Godkännande ges endast om överenskommelsen begränsas dels till fall av rivning eller ombyggnad, dels till tiden, högst tre år. I rena undantagsfall kan godkännande ges utan begränsning, t. ex. när det framstår som helt klart att rivningen eller ombyggnaden kommer att genomföras under de närmaste sex månaderna. – Vid andrahandsuthyrning av hyres- eller bostadsrättslägenhet eller vid uthyrning av villa kan godkännande normalt ges utan begränsningar. Finns skäl anta att uthyrningen inte är endast tillfällig utan kan komma att vara längre tid än tre år, bör begränsningar dock göras, om inte särskilda skäl talar mot detta. – När det gäller avstående i andra fall beträffande bostadslägenheter sker en prövning från fall till fall. Godkännande ges restriktivt. – Godkännande beträffande lokaler ges normalt utan särskilda begränsningar. Med hänsyn till den femårsregel som i fråga om rivningsklausuler finns i 57 § första stycket 2 hyreslagen bör dock överenskommelse om avstående från besittningsskydd i regel inte godkännas utan begränsningar, om rivningen eller ombyggnaden ligger längre fram i tiden än fem år.

Möjligheten att påkalla hyresnämndens godkännande av träffade överenskommelser om begränsning av besittningsskydd utnyttjas i stor utsträckning. Antalet inkomna ärenden av detta slag i Stockholm, Göteborg och Malmö under åren 1977–1980 samt det totala antalet inkomna ärenden under samma tid framgår av *tabell 11*.

I det helt övervägande antalet fall rör det sig om avstående från besittningsskydd beträffande bostad (2 666 ärenden av totalt 2 911 i Stockholm år 1977).

6.2 Överväganden och förslag

Våra överväganden i det följande avser i allt väsentligt *bostadslägenheter*. Först avslutningsvis kommer vi att beröra motsvarande frågor för lokaler.

[1] Hyresrätt, 2 uppl. 1978, s. 118.

Tabell 11 Antal ärenden om avstående från besittningsskydd samt totala antalet ärenden hos vissa hyresnämnder åren 1977–1980[a]

	1977	1978	1979	1980
Hyresnämnden i Stockholm				
Avstående från besittningsskydd	2 911	3 374	4 221	5 265
Totala antalet inkomna ärenden	8 561	9 965	12 758	14 117
Hyresnämnden i Göteborg				
Avstående från besittningsskydd	605	782	895	1 201
Totala antalet inkomna ärenden	3 025	3 260	8 666	20 205
Hyresnämnden i Malmö				
Avstående från besittningsskydd	363	557	580	738
Totala antalet inkomna ärenden	1 984	3 423	2 636	3 461

[a] Domstolsverket: bostadsdomstolen, hyresnämnderna, arrendenämnderna. Statistik över mål och ärenden för respektive period.

Hyresgästens besittningsskydd är när det gäller bostäder av central betydelse och det är av vikt att hyresgästen inte alltför lättvindigt kan avstå från skyddet. Möjligheten att träffa avtal om avstående från besittningsskydd kan visserligen underlätta för den som söker bostad att få ett andrahandskontrakt på en hyreslägenhet, eftersom ett sådant avstående ofta torde vara en förutsättning för att förstahandshyresgästen skall vilja hyra ut lägenheten. Motsvarande gäller om uthyrning av bostadsrättslägenhet eller av småhus som ägaren själv bor i liksom av hyreslägenheter i hus som skall rivas eller byggas om. Överenskommelse om avstående från besittningsskydd kan emellertid komma att ingås efter alltför kortsiktiga överväganden och under påverkan av ett starkt behov att på ett eller annat sätt skaffa bostad. Erfarenheten visar att förhållandena kan ändras efter uthyrningen, så att hyresförhållandet kommer att bestå avsevärt längre än parterna tänkt sig från början. När hyresgästen bott i lägenheten under lång tid, talar ofta starka skäl för att han borde ha besittningsskydd. Möjligheten att avtala bort besittningsskyddet medför därför risk för rättsförluster. Sedan hyreslagen numera varit i kraft mer än ett decennium, har det också börjat dyka upp fall i hyresnämnderna, där hyresgästen gör gällande att avtal om avstående från besittningsskydd bör jämkas eller lämnas utan avseende. Några förutsättningar att bortse från avtalet föreligger dock i allmänhet inte.

Kravet på hyresnämndens godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd för med sig ett stort antal ärenden för hyresnämnderna. Från parternas sida torde det obligatoriska ansökningsförfarandet lätt nog kunna uppfattas som onödig byråkrati. Parterna är ju vid tidpunkten för överenskommelsen normalt ense om vad de har avtalat. Det är därför förenat med svårigheter att göra en meningsfull prövning av frågan om det finns godtagbara skäl för överenskommelsen. Ändå blir i vart fall den administrativa hanteringen av ärendena omfattande på grund av att antalet ärenden är så stort.

Det måste ifrågasättas om inte hyresnämndernas resurser tas alltför mycket i anspråk av avståendeärendena. Särskilt gäller detta, om ett antal nya ärendegrupper förs över till hyresnämnderna i enlighet med vad vi

föreslår i avsnitt 8.3.1 och hyresnämndernas arbetsbörda därmed ökas. På grund härav skulle det vara en fördel om antalet ärenden om avstående från besittningsskydd som måste gå till hyresnämnderna kunde minskas.

Som förut anförts är besittningsskyddet av stor vikt för bostadshyresgästerna och möjligheterna att avtala bort det medför risk för rättsförluster. Det kan därför inte komma i fråga att lösa problemet på så sätt att överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet generellt sett får bli gällande utan krav på hyresnämndens godkännande. Om varje form av kontroll av det berättigade i sådana överenskommelser faller bort, är risken stor att parterna kommer att ingå förhastade avtal, som sätter hyresgästen i en svår situation, när upplåtaren önskar återfå lägenheten. Någon form av kontroll av grunderna för överenskommelse om avstående av besittningsskydd bör därför finnas.

En anledning till att antalet ansökningar om godkännande av överenskommelser om avstående från besittningsskydd har ökat är otvivelaktigt, att genom lagändring år 1974 även korttidsavtal, dvs. hyresförhållanden som upphör innan de varat längre än nio månader i följd, i princip har förenats med besittningsskydd. En åtgärd som skulle minska hyresnämndernas arbetsbörda vore att åter undanta korttidsavtalen från besittningsskydd. De skäl som talade för ändringen 1974, främst att vad som formellt framstår som ett korttidsavtal många gånger är avsett att utgöra inledningen till ett långvarigt hyresförhållande[1], kvarstår emellertid med oförändrad styrka.

Det kan övervägas att avstå från kravet på hyresnämndens godkännande i vissa bestämda situationer, när förhållandena är sådana att det inte kan föreligga tvekan om att upplåtarens intresse att återfå lägenheten väger över hyresgästens intresse att få bo kvar. Som en riktpunkt för tillämpningen av bestämmelsen om hyresnämndens godkännande har i förarbetena angetts[2], att ett avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet 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.

Svårigheten är att i förväg – när det är aktuellt att avstå från besittningsskydd – bedöma, om vid den tidpunkt då hyresvärden säger upp avtalet förhållandena kommer att vara sådana som nyss angetts. De situationer då man kunde överväga att godta en överenskommelse om avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande är i första hand klara fall av dels förestående rivning eller ombyggnad, dels andrahandsuthyrning resp. uthyrning av egen bostadsrätt eller villa. Vi har övervägt att låta överenskommelse om avstående från besittningsskydd gälla utan hyresnämndernas godkännande i sådana fall.

Med hänsyn till risken för rättsförluster skulle detta dock knappast kunna ske förbehållslöst. När det gäller andrahandsuthyrning och motsvarande föreligger risk för att en sådan ordning skulle kunna missbrukas i bulvanfall och fall när andrahandsuthyrning satts i system. För att förebygga förhastade överenskommelser både i dessa fall och i rivnings- och ombyggnadsfallen skulle krävas information om överenskommelsens rättsverkningar och helst även en möjlighet för hyresgästen att, om han ångrar sig inom viss kortare tid, likväl få överenskommelsen överprövad. Dessutom behöver överenskommelsens giltighet begränsas till tiden. Allt sammantaget blir en lösning

[1] Se prop. 1974:150 s. 461.
[2] Prop. 1967:141 s. 89 f.

efter dessa riktlinjer – som vi funnit av våra försök att utforma bestämmelser i ämnet – så komplicerad att den knappast kan anses vara att föredra framför nu gällande reglering.

Fråga uppkommer därför om man inte visserligen kunde behålla kontrollen av parternas överenskommelse om avstående från besittningsskydd men förlägga den till den tidpunkt då frågan om verkningarna av avstående aktualiseras. En sådan lösning skulle ha flera viktiga fördelar. Eftersom avtalen i de flesta fall torde vila på realistiska förutsättningar i fråga om båda parternas behov av att kunna disponera över lägenheten och i vart fall de flesta människor är inställda på att avtal skall hållas, kommer troligen parterna att begära hyresnämndens prövning av överenskommelsen i ett mycket färre antal fall än som nu sker. När verkningarna av avståendet från besittningsskydd aktualiseras, föreligger inte alls samma svårigheter som vid tiden för upplåtelsen att bedöma det befogade i avståendet.

Från lagteknisk synpunkt föreligger inga svårigheter att inordna en kontroll i efterhand av överenskommelsens giltighet i det hävdvunna systemet. En sådan prövning kan helt enkelt ske inom ramen för en förlängningstvist.

Emellertid medför det nu tillämpade förfarandet med överenskommelse om avstående av besittningsskydd i förening med hyresnämndens godkännande av överenskommelsen att upplåtaren utan längre tidsutdräkt kan komma i besittning av lägenheten, när han så önskar. Vid en förlängningstvist prövas frågan om hyresgästens kvarboenderätt vid sammanträde i hyresnämnden, och hyresnämndens beslut kan överklagas till bostadsdomstolen. Särskilt om talan fullföljs, kan förfarandet dra ut på tiden. Föreligger en av hyresnämnden godkänd överenskommelse om besittningsskydd, kan förlängningsfrågan i princip inte prövas, utan sedan hyresvärden sagt upp hyresgästen och hyrestiden gått ut kan hyresgästen avhysas genom ett summariskt förfarande hos överexekutor. För den händelse hyresgästen ändå gör gällande att han har en förlängningsrätt, t. ex. därför att överenskommelsen om avstående inte godtas, kan förfarandet dock komma att dra ut på tiden.

Den som överväger att hyra ut en lägenhet i sådant fall då avstående från besittningsskydd kan komma i fråga är naturligtvis i första hand intresserad att över huvud taget få tillbaka lägenheten. Men även den tidsrymd detta kan ta är regelmässigt av stor betydelse. Det sagda gäller exempelvis när en förstahandshyresgäst efter tillfällig bosättning på annan ort skall flytta tillbaka och då självfallet önskar återfå sin lägenhet vid rätt tidpunkt för att över huvud taget ha någonstans att bo. Än viktigare kan tidsaspekten vara i rivnings- och ombyggnadsfallen. Planeringen av bebyggelsesaneringar sker på mycket lång sikt och entreprenör för arbetena är regelmässigt kontraherad lång tid i förväg. Det kan för byggherren medföra mycket stora kostnader både i skadestånd och i ränteförluster, om byggnadsarbetena inte kan börja i rätt tid till följd av att lägenheterna inte är utrymda. För att en kontroll i efterhand skall kunna komma i fråga, måste intresset att i rätt tid komma i besittning av lägenheten kunna tillgodoses lika väl vid ett sådant förfarande som med det nu gällande systemet. Annars kommer troligen praktiskt taget inte några rivningslägenheter att stå till förfogande för korttidsuthyrning. När det gäller andrahandsuthyrning kommer väl upplåtaren många gånger

att tvingas ta en viss risk i fråga om tidpunkten då han återfår lägenheten för att slippa betala hyran för lägenheten utan att kunna nyttja den. Utbudet av andrahandslägenheter torde dock komma att minska, om inte förfarandet görs tillräckligt smidigt. Båda de anförda effekterna är till klar nackdel för bostadsmarknaden, särskilt i tider av brist på lägenheter.

Emellertid torde det vara möjligt att konstruera ett system som kan tillgodose de anförda synpunkterna. Härför krävs i första hand materiella regler som klart ger vid handen att upplåtaren i de angivna situationerna skall återfå dispositionsrätten till lägenheten, om inte undantagsvis sådana omständigheter föreligger att hyresgästen bör få behålla lägenheten och sålunda hyresnämnden inte bort godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd, ifall omständigheterna hade kunnat förutses. Den kontroll som görs i efterhand bör därför resultera i att besittningsskydd skall anses föreligga, endast när starka skäl talar för att överenskommelsen inte är godtagbar. Saken torde kunna uttryckas så, att när överenskommelse träffats mellan parterna om att hyresgästen skall sakna rätt till förlängning, sådan rätt skall föreligga bara om synnerliga skäl talar för det.

Av största vikt är att fastställa i vilka situationer besittningsskyddet till följd av parternas överenskommelse normalt bör kunna vika. Vi har övervägt om man rent generellt kunde godta överenskommelse om avstående från besittningsskydd vid typiska korttidsavtal i samband med förestående ombyggnad eller rivning eller vid andrahandsuthyrning, uthyrning av bostadsrätt, villa eller liknande, såvida inte synnerliga skäl talar för motsatsen. En sådan ordning är dock behäftad med två nackdelar. För det första måste man med en sådan regel i hög grad anpassa tillämpningen efter de olika typfallen, med risk för att innebörden av en regel om förlängning på grund av synnerliga skäl blir alltmer uttänjd med tiden. Parterna får i så fall svårt att förutse om överenskommelsen blir gällande eller inte. För det andra är det risk för att en mer generell regel inte kommer att kunna motverka missbruk av överenskommelser om avstående från besittningsskydd, särskilt när det gäller andrahandsuthyrning.

Goda skäl talar därför för att godta överenskommelser om avstående från besittningsskydd bara i fråga om vissa strängt avgränsade kategorier. När det gäller andrahandshyresgäster bör det för att man skall kunna utesluta bulvanfallen och fall när andrahandsuthyrning satts i system krävas att hyresvärden själv bodde i lägenheten vid tidpunkten för upplåtelsen. Om så är fallet, kan man räkna med att inte förstahandshyresgästen innehar lägenheten i syfte att utnyttja den för andrahandsuthyrning utan att andrahandsuthyrningen är en följd av att han inte är i tillfälle att utnyttja lägenheten. Möjligen kunde övervägas att utsträcka detta krav till att avse att hyresvärden bott i lägenheten under viss tid, t. ex. ett år, före överenskommelsen för att man på så sätt skall kunna vara säker på att hans bosättning i lägenheten inte bara är tillfällig och avsikten med den enbart är att kringgå besittningsskyddsreglerna. Ett sådant krav synes dock gå för långt, t. ex. om hyresvärden tvingas hyra ut lägenheten i andra hand på grund av oförutsedda omständigheter som inträffat kort tid efter hans inflyttning. Å andra sidan kan naturligtvis inträffa att andrahandshyresgästen efter kort tid flyttar och upplåtaren tvingas hyra ut lägenheten till en annan andrahandshyresgäst.

Man kunde med hänsyn härtill överväga att alltid låta överenskommelse om avstående från besittningsskydd gälla för viss kortare tid, när fråga är om andrahandsuthyrning. Därmed skulle emellertid fältet lämnas fritt för en systematisk andrahandsuthyrning. Inte heller ett krav på att upplåtaren, om han inte bor i lägenheten vid tiden för upplåtelsen, åtminstone skall ha bott i lägenheten inom viss kortare tid dessförinnan synes medföra en godtagbar avgränsning. Från hyresgästens synpunkt skulle det vara svårt att bedöma verkan av överenskommelsen, eftersom han i allmänhet inte torde känna till upplåtarens tidigare boendeförhållanden.

När det gäller rivnings- och ombyggnadsfallen torde en överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd i princip böra godtas i fall när rivningen eller ombyggnaden verkligen är omedelbart förestående vid den tidpunkt till vilken uppsägning sker.

Såväl vid andrahandsuthyrning och motsvarande som vid rivning och ombyggnad torde giltighetstiden för en överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd böra begränsas. Skall en sådan överenskommelse gälla under lång tid, har parterna sämre möjligheter att vid tiden för dess ingående förutse hur förhållandena kommer att te sig när uppsägning blir aktuell. Ju längre hyresgästen bott i lägenheten, desto mindre rimligt ter det sig också att han skall stå utan besittningsskydd, vilket i rivnings- och ombyggnadsfallen innebär att han inte får någon ersättningslägenhet genom hyresvärdens försorg. Giltighetstiden synes förslagsvis böra begränsas till tre år både vid andrahandsupplåtelse och motsvarande och i ombyggnads- och rivningsfallen. En treårstid synes klart motiverad vid andrahandsupplåtelse. Längre tid synes en lägenhet inte böra vara undandragen den ordinarie bostadsmarknaden annat än i speciella situationer då andra besittningsskyddsbrytande grunder kan tillämpas (t. ex. de som gäller för bostadsrätter och småhus). Däremot kan tiden framstå som väl kort i ombyggnads- och rivningsfallen. Det kunde övervägas att för dessa i stället bestämma tiden till fem år. För treårstiden talar framför allt att denna tillämpas i Göteborgsnämndens praxis och att det synes svårt att göra gällande att vad som redan nu uppenbarligen kan utan olägenheter tillämpas i Göteborg inte skulle kunna fungera även i återstoden av landet. Är det fråga om längre tid får verkan av överenskommelsen prövas enligt de regler som i praxis tillämpas i rivnings- och ombyggnadsfallen, när rivningsklausul finns i hyresavtalet (jfr prop. 1974:150 s. 499 f och RBD 1976:19).

Som förut anförts bör i de nu beskrivna situationerna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd kunna godtas, om inte hyresnämnden i en förlängningstvist finner synnerliga skäl tala för motsatsen. I rivnings- och ombyggnadsfallen torde sådana skäl mycket sällan kunna anses föreligga. Ett exempel skulle dock kunna vara, om parterna gemensamt förutsatt att hyresgästen skulle få bo kvar i lägenheten under tre år, men det visar sig att huset måste rivas redan efter något halvår. En förutsättning för att förlängning skall vägras i denna situation kan vara, att hyresgästen får en ersättningslägenhet, åtminstone för återstående del av den hyrestid som förutsatts mellan parterna. När det gäller uthyrning av upplåtarens egen bostad i hyres- eller bostadsrättslägenhet eller i småhus finns något större förutsättningar att göra avvägningar till hyresgästens fördel. Så kan vara fallet, om upplåtaren betingat sig uppenbart obilliga hyresvillkor och kräver

att få flytta tillbaka, när hyresgästen påkallar prövning av villkoren. Vidare bör förlängning kunna medges, om hyresvärdens behov av att återfå lägenheten är mycket begränsat, t. ex. därför att han på samma ort har en annan lägenhet som han med fördel kan fortsätta att utnyttja, medan hyresgästen har stort behov av att få bo kvar. Slutligen kan man tänka sig att en avvägning mellan parternas intressen leder till att hyresgästen trots överenskommelsen får hyresavtalet förlängt för viss kortare tid, om hyresvärdens krav på att återfå lägenheten kommer vid en överraskande tidpunkt.

Om make eller sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att överta hyresrätten vid upplösning av sammanboendet hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen om avstående från besittningsskydd träffades, bör överenskommelsen gälla mot honom eller henne bara om han eller hon godtagit den. I annat fall bör, om maken eller den samboende gör gällande rätt till förlängning av hyresavtalet för egen del, frågan prövas utan hänsyn till överenskommelsen.

Det finns vissa andra situationer än de nu behandlade där man kunde överväga att på motsvarande sätt tillägga överenskommelse om avstående från besittningsskydd giltighet, om inte synnerliga skäl talade för motsatsen. Sålunda skulle man kunna tänka sig att godta överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd i fråga om typiska kategoribostäder av typ studentlägenheter och pensionärslägenheter. Eftersom även dylika lägenheter kan komma att användas till familjebostäder synes det dock inte möjligt att ställa upp en presumtion för att besittningsskydd inte skall gälla. Det synes dessutom vara förhållandevis ovanligt att överenskommelse träffas om avstående från besittningsskydd när det gäller studentbostäder och liknande. Vidare kunde man överväga att särbehandla möblerade lägenheter. En sådan avgränsning skulle emellertid vara lätt att kringgå och bör därför inte komma till användning.

I andra fall när parterna vid hyresavtalets ingående förutsatt att hyresförhållandet skall bestå under viss begränsad tid kan verkan härav prövas i en förlängningstvist med tillämpning av redan nu gällande regler om besittningsskydd. Utom de i nuvarande 46 § hyreslagen särskilt angivna besittningsskyddsbrytande grunderna kan hyresvärden åberopa den s. k. generalklausulen i punkt 10, som innebär att hyresgästen saknar rätt till förlängning, när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Om det framgår av hyresavtalet att hyresförhållandet är avsett att bestå bara viss begränsad tid och tillika i avtalet anges en grund för begränsningen som framstår som rimlig med hänsyn till såväl hyresvärdens som hyresgästens intressen, är detta självfallet en omständighet som kommer att väga tungt i förlängningstvisten.

När det gäller förfarandet måste detta kunna göras så summariskt att den som överväger att hyra ut en lägenhet i andra hand eller motsvarande eller en rivningslägenhet inte avskräcks därifrån av den tid som en förlängningstvist kan ta, om skälen för att hyresgästen skall avstå från besittningsskydd har fog för sig. I det hänseendet erinras först om de förslag som vi i det föregående (avsnitt 5.3) lagt fram om uppsägningstider och sättet för anhängiggörande

av tvister. Enligt det förslaget skall hyrestiden regelmässigt vara obestämd med tre månaders uppsägningstid. Om hyrestiden är obestämd, behöver upplåtaren således inte räkna med längre uppsägningstid än tre månader från den tidpunkt då han finner att han behöver komma i besittning av lägenheten. Vidare är det hyresvärden som har att anhängiggöra förlängningstvist i hyresnämnden om hyresgästen inte flyttar frivilligt. Han kan förena denna talan med en talan om åläggande för hyresgästen att flytta från lägenheten.

En ansökan om hyresnämndens godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd brukar av de flesta hyresnämnder i regel prövas utan sammanträde. Om en överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd föreligger, bör hyresnämnden i stället kunna pröva förlängningstvisten utan sammanträde i sådana fall då överenskommelsen skall gälla när inte synnerliga skäl talar mot det.

För att förkorta handläggningstiden måste också verkningarna av fullföljdsmöjligheterna granskas. Förfarandet kan förkortas genom att hyresnämndens beslut om att förlängningsrätt inte föreligger och att hyresgästen skall flytta görs omedelbart verkställbart. Man kan också överväga om man kan avstå från fullföljdsrätt i tvist om förlängning i sådana situationer där överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd blir gällande när inte synnerliga skäl talar mot det. Principiella skäl talar visserligen mot en prövning i enbart en instans. Bostadsdomstolen kan också till ledning för rättstillämpningen behöva pröva vad som är synnerliga skäl för att rätt till förlängning skall föreligga. Å andra sidan kan för närvarande talan inte föras mot hyresnämndens beslut i ärende om godkännande av avstående från besittningsskydd. Hyresgästens rättssäkerhet förstärks i förhållande till nuvarande rättsläge, om han kan få överenskommelsens giltighet prövad i efterskott. Avsaknaden av en fullföljdsrätt kommer också ytterst att bygga på ett avtal mellan parterna om att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd. Möjligheten att ändå begära hyresnämndens prövning av frågan om rätt till förlängning framstår sålunda som ett avsteg från parternas egen överenskommelse. Om fullföljdsrätt medges med möjlighet till omedelbar verkställighet, kan tvisten förlängas avsevärt genom möjligheten att söka inhibition i bostadsdomstolen. Åtminstone gäller detta om nuvarande sammansättningsregler alltjämt skall gälla för bostadsdomstolens prövning av inhibitionsfrågan. Dessutom kan ärenden av förevarande art medföra en avsevärd belastning på bostadsdomstolen. Med hänsyn till det anförda bör de principiella betänkligheterna mot att i förevarande situationer godta ett eninstansförfarande kunna vika. I den nu angivna situationen bör alltså fullföljdsrätt inte föreligga.

Om man avstår från fullföljdsrätt, torde i själva verket hyresvärden få möjligheter att agera väl så snabbt som eljest skulle gälla. Enligt den nya handräckningslagen (1981:847) överförs handräckningsförfarandet från överexekutor till tingsrätt. Det torde kunna gå lika fort att få till stånd ett avgörande av hyresnämnden i en förlängningstvist som skall prövas på förut angivna grunder som att få ett avgörande av tingsrätten i ett handräckningsförfarande. Bara om tveksamhet föreligger, kan prövningen dra ut på tiden. Men i så fall talar också principiella skäl för att hyresvärden inte bör kunna resa krav på att alltför snabbt bli av med hyresgästen. Vidare kan återvinning

sökas mot handräckningsutslag. Med hänsyn till möjligheterna att i så fall få inhibition av verkställigheten torde ett förfarande i handräckningsväg kunna ta väl så lång tid som en prövning i förlängningstvist utan fullföljdsrätt.

Vi har övervägt att för andra situationer än de, i vilka vi i det föregående angett att överenskommelse om avstående från besittningsskydd bör kunna i princip godtas, behålla en möjlighet till godkännande i förväg av hyresnämnden. Vi har emellertid inte kunnat finna mer än ett fåtal ganska ointressanta situationer i vilka en sådan möjlighet skulle kunna få betydelse. Däremot skulle man med en sådan ordning vid sidan av den förut angivna komplicera systemet avsevärt. Dessutom föreligger en risk att hyresnämnderna godtar överenskommelser i andra situationer än sådana som man från början tänkt sig. Man kan på så sätt få en alltmer utglidande tillämpning av möjligheten till godkännande. Detta skulle medföra en utveckling i riktning mot den nu gällande ordningen. Enligt vår mening står därför valet mellan att behålla nuvarande system eller att såvitt angår bostadslägenheter helt slopa möjligheten till förhandsgodkännande. Med hänsyn till den kritik som från olika synpunkter framförts mot det nuvarande systemet vill vi – om än med viss tvekan – förorda att den av oss i det föregående beskrivna lösningen genomförs. Sammanfattningsvis innebär detta *att* såvitt angår bostadslägenheter möjligheten till godkännande i förväg av hyresnämnden avskaffas, *och att* överenskommelser om avstående från besittningsskydd i rivnings- och ombyggnadsfallen samt i fall av uthyrning av egen bostad i hyres- eller bostadsrättslägenhet eller i småhus skall under en tid av tre år godtas av hyresnämnd i förlängningstvist, om inte synnerliga skäl föranleder annat.

Vad vi hittills behandlat är avstående från besittningsskydd till bostadslägenheter. När det gäller *lokaler* föreligger inte skäl att inskränka parternas möjligheter att komma överens om avstående från besittningsskydd eller att begära hyresnämndens godkännande av sådan överenskommelse. Beträffande lokaler förordar vi därför att det nu gällande rättsläget får bestå.

7 Förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning

7.1 Gällande bestämmelser

Det kan ibland inträffa situationer som gör att en hyresgäst, som hyrt en bostadslägenhet, under längre eller kortare tid inte har behov av lägenheten eller delar av den för egen del. Han kan då under vissa förutsättningar hyra ut lägenheten i andra hand. Bestämmelser härom finns i 39–41 §§ hyreslagen.

Hyreslagen skiljer mellan upplåtelse i andra hand av hela lägenheten (total sublokation) och upplåtelse av del av lägenheten (partiell sublokation). I 41 § finns ett stadgande om partiell sublokation. Detta saknar dock egentlig betydelse för den följande framställningen och kan därför här lämnas åsido. Reglerna om total sublokation är intagna i 39 och 40 §§. Enligt 39 § får inte hyresgästen utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. 40 § innehåller ett undantag från denna regel. Således får hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, 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 inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Det kan också förenas med villkor. Om hyresgästen utan samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål är hyresrätten förverkad (42 § första stycket andra punkten). Enligt 43 § är emellertid hyresrätten inte förverkad om hyresvärden inte inom två månader från det att han erhöll vetskap om andrahandsupplåtelsen tillsagt hyresgästen att vidta rättelse.

Vissa särskilda regler har i samband med tillkomsten av bostadsanvisningslagen införts beträffande andrahandsupplåtelser av en kommun. De förbigås här.

Beträffande andra lägenheter än bostadslägenheter (lokaler) finns inte någon motsvarighet till bestämmelsen i 40 §. Detta innebär att en lokal endast kan hyras ut i andra hand om hyresvärden samtycker härtill. Vad som sägs i det följande tar sikte på bostadslägenheter.

Förbudet mot att upplåta hela lägenheten i andra hand avser (prop. 1967:141 s. 225) endast sådan upplåtelse som medför en självständig rätt för tredje man att nyttja lägenheten. Detta medför att den som i förhållande till hyresgästen intar en sådan ställning att han inte utövar någon självständig

brukningsrätt inte omfattas av förbudet, t. ex. hyresgästens husfolk och gäster.

Som inledningsvis antytts kan en hyresgäst hyra ut sin lägenhet i andra hand inte bara när hyresvärden samtycker härtill utan även om hyresnämnden ger sitt tillstånd. Skälet till att hyreslagen ger möjlighet till andrahandsuthyrning är enligt motiven, att i ett rörligt samhälle en hyresgäst ofta har behov av att vara borta från sin ordinarie bostad en längre tid. Han kan t. ex. på grund av arbete eller studier utom eller inom landet vara tvungen att ha sitt hushåll på annan ort. För att hyresgästen då inte skall behöva göra sig av med en lägenhet på en ort han tänker återvända till samt för att lägenheten inte skall behöva stå tom har han getts möjlighet att hyra ut lägenheten i andra hand. Detta underlättar rörligheten i samhället samt främjar ett effektivt utnyttjande av lägenhetsbeståndet.

En förutsättning för att hyresgästen skall få tillstånd att utan samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand är att han 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 enligt departementschefen (prop. 1967:141 s. 225) att hänföra till här avsedda beaktansvärda skäl.

Hyreslagssakkunniga uttalade (SOU 1966:14 s. 387), att hyresgästen måste vara borta från lägenheten under sådana omständigheter, att han inte kan begagna lägenheten, dvs. vistas på avsevärt avstånd från hemorten. Det tilläggs emellertid, att därvid även fordras att det skulle medföra inte oväsentliga utgifter att behålla lägenheten utan att använda den. Sistnämnda uttalande har kritiserats av bl. a. Walin (Allmänna hyreslagen 5 uppl. s. 159) och Lejman (Den nya hyresrätten s. 163) som anser dels att det kan strida mot hyresmarknadens ovan nämnda behov, dels att det kan sägas vara ovidkommande ur hyresvärdens synpunkt vilka utgifter hyresgästen skulle åsamkas genom att behålla lägenheten. Ett hänsynstagande härtill skulle också medföra en tämligen omotiverad åtskillnad mellan olika hyresgäster. Samtycke bör enligt förarbetena inte lämnas av den anledningen, att hyresgästen i samma eller närliggande ort kommit över en bostad, som han, utan att avstå från hyresrätten till den ifrågavarande bostaden, vill utnyttja under begränsad tid.

I kravet på att hyresvärden skall sakna befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen ligger att den föreslagna andrahandshyresgästen skall kunna godtas som faktisk utövare 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 dem. Vad det kommer främst an på är således om vårdnadsplikten genom andrahandsupplåtelsen utövas på ett tillfredsställande sätt eller inte (prop. 1967:141 s. 140).

Befogad anledning att vägra andrahandsupplåtelse har hyresvärden däremot när det är fråga om hyresobjekt som enligt 35 § andra stycket är undantaget från bytesrätt (prop. 1967:141 s. 226).

När hyresrätten är förverkad kan lägenheten inte heller upplåtas i andra hand.

Liksom vid överlåtelse av hyresrätten bör tillstånd till upplåtelse av lägenheten i andra hand kunna förenas med skäligt villkor. Som exempel på sådana villkor kan nämnas skyldighet för andrahandshyresgästen att solidariskt med hyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt avtalet eller att ställa säkerhet för avtalets fullgörande.

Hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till att avse viss tid.

Att hyresgästen, om inte annat överenskommits, gentemot hyresvärden kvarstår som ansvarig för hyresavtalets förpliktelser kan medföra negativa konsekvenser för andrahandshyresgästen. Om t. ex. hyresgästens hyresrätt förverkats på grund av att hyresgästen inte betalat hyran, kan andrahandshyresgästen bli avhyst från lägenheten trots att andrahandshyresgästen betalat hyra till hyresgästen. Detta beror på att andrahandshyresgästen genom andrahandsupplåtelsen i regel inte förvärvat någon självständig rätt gentemot hyresvärden. Det är ju hyresgästen som är hyresvärd i förhållande till andrahandshyresgästen. I det nyss skisserade exemplet kan dock andrahandshyresgästen få skadestånd av hyresgästen.

Vid andrahandsupplåtelse är det relativt vanligt att andrahandshyresgästen avstår från sin rätt till besittningsskydd. I vilken ordning det kan ske behandlas i avsnitt 6.1.

Enligt 32 § hyreslagen får hyresgäst inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej vissa i 33–36 §§ angivna omständigheter föreligger. Detta gäller även om hyresgästen vill överlåta sin hyresrätt på andrahandshyresgästen.

7.2 Önskemål om reformer

I våra direktiv (se SOU 1976:60 s. 30) uttalade föredragande statsrådet: I den allmänna debatten har förslag förts fram om att hyresgäst som hyr bostadslägenhet i andra hand borde ges en starkare ställning än han har f. n. Bl. a. har diskuterats möjligheten att införa bestämmelser som medför att andrahandshyresgästers hyresavtal omvandlas till ett avtal direkt med fastighetsägaren efter viss tid. För en förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning talar onekligen vissa skäl. Man kan dock inte se bort från att det finns andra skäl som talar i motsatt riktning, t. ex. att en förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning kan leda till en inte önskvärd utveckling mot ökat antal andrahandsupplåtelser.

Liknande synpunkter framfördes även i propositionen 1973:23 ang. ändringar i hyreslagstiftningen (s. 101).

7.3 Omfattningen av andrahandsupplåtelser

Andrahandshyresgästernas situation är förhållandevis okänd. En mera ingående kännedom om deras förhållanden torde knappast kunna erhållas annat än genom intervjuundersökningar. De typer av andrahandsupplåtelser som i förevarande sammanhang är särskilt intressanta torde emellertid gärna hemlighållas av de närmast inblandade. Hyresvärd och förstahandshyresgäst

måste således av lättförstådda skäl vara obenägna att lämna upplysningar, när förstahandshyresgästen är bulvan. Har hyresvärden inte samtyckt till andrahandsupplåtelsen och förverkandeanledning därför föreligger torde i varje fall inte andrahandshyresgästen och kanske inte heller förstahandshyresgästen, om man kan få tag i honom, vara intresserad av att medverka i undersökningen. Man måste därför räkna med ett betydande bortfall. Förhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen torde vidare ofta vara obekant eller oklart för andrahandshyresgästen, varför relativt ingående undersökningar måste göras i det enskilda fallet. Det är troligt att ett omfattande lägenhetsbestånd måste undersökas för att olika varianter skall bli företrädda i behövlig utsträckning. En undersökning torde därför också bli kostsam. Det är vidare tveksamt i vad mån lämnade uppgifter kommer att vara korrekta. Vi har på grund av det anförda inte ansett oss böra genomföra någon mer systematisk undersökning av andrahandshyresgästernas förhållanden[1].

Vissa uppskattningar angående omfattningen av andrahandsupplåtelser kan dock göras med ledning av tillgänglig statistik.

Av domstolsverkets statistik över mål och ärenden vid hyresnämnderna under tiden den 1 juli 1976– den 31 december 1980 framgår sålunda bl. a. följande: Antalet ärenden om tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand har under perioden mer än fördubblats till omkring 250 om året i hela landet. Drygt hälften av ärendena har handlagts av hyresnämnden i Stockholm. Med undantag av hyresnämnderna i Göteborg och Malmö har övriga hyresnämnder endast haft något enstaka ärende. Antalet ärenden om avstående av besittningsskydd beträffande bostadslägenhet har under perioden ökat markant, från sammanlagt drygt 4 000 år 1976 till nära 5 500 år 1978. År 1979 uppgick antalet avståendeärenden till mer än 6 700. Under år 1980 var antalet sådana ärenden över 8 500. Drygt hälften av ärendena har handlagts av hyresnämnden i Stockholm. Av övriga hyresnämnder har nämnderna i Göteborg och Malmö redovisat de flesta ärendena – tillsammans cirka en fjärdedel. Godkännande av avstående från besittningsskydd förekommer inte bara vid andrahandsuthyrningar. Hur många av de redovisade ärendena som avser andrahandsuthyrning framgår inte av statistiken. Man kan dock utgå från att merparten av ärendena avser andrahandsupplåtelser.

Storstockholms bostadsförmedlings statistik över bostadssökande för juni 1978 ger vid handen att 9 709 av totalt 125 101 bostadssökande uppgett att de hyr lägenhet i andra hand.

Vi har vidare hämtat upplysningar från överexekutor vid länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Malmöhus län och kronofogdemyndigheterna i Stockholm, Göteborg och Malmö om frekvensen av andrahandsupplåtelser m. m. Sammanfattningsvis ger det insamlade materialet följande vid handen: Det är endast i Stockholm som det i vräkningsmål i några fall har kunnat konstateras att fastighetsägare hyrt ut lägenheter i sina fastigheter i andra hand genom bulvan. Kronofogdemyndigheten i Stockholm är av den uppfattningen att det förekommer att fastighetsägare systematiskt hyr ut lägenheter – såväl omöblerade som möblerade – genom bulvan för att kunna kringgå lagstiftningen om besittningsskydd och betinga sig högre hyra än hyreslagstiftningen tillåter. Eftersom bulvanförhållandet i

[1] Inom institutionen för fastighetsekonomi vid tekniska högskolan i Stockholm har gjorts en preliminär utredning angående metoder för undersökning rörande andrahandsuthyrning av bostadslägenheter. Utredningen redovisas i en PM 1979-10-22 av Barbro Ovén. Utredningen bekräftar att en undersökning av omfattningen av och hyresvillkoren vid andrahandsuthyrning är förenad med betydande svårigheter.

allmänhet är mycket väl maskerat är det i ytterst få mål kronofogdemyndigheten på grund härav kan vägra vräkning. I Stockholm är det vidare relativt vanligt att det vid vräkning sitter en annan hyresgäst i lägenheten än den mot vilken vräkningen riktar sig. Kronofogdemyndigheten anser att det kan röra sig om ungefär en fjärdedel av antalet verkställda vräkningar. Kronofogdemyndigheten i Göteborg uppger att det är relativt sällsynt att andrahandshyresgäst sitter i lägenheten vid vräkning, men att det endast är i ca 10 % av alla vräkningar man över huvud taget påträffar någon person i lägenheten, varför några säkra konstateranden inte kan göras. I Malmö är det enligt kronofogdemyndigheten inte ovanligt att en andrahandshyresgäst sitter i lägenheten när en avhysning skall ske.

Med ledning av de uppskattningar som sålunda kan göras av omfattningen av andrahandsuthyrningen anser vi oss kunna konstatera att denna är förhållandevis vanlig i storstäderna och då särskilt i Stockholm.

7.4 Överväganden och förslag

Den som hyr i andra hand har en prekär ställning. Om förstahandshyresgästens hyresavtal upphör, har andrahandshyresgästen inte någon rätt att sitta kvar i lägenheten. Att förstahandshyresgästens rätt upphör kan bero på många omständigheter, som andrahandshyresgästen inte kan påverka.

I värsta fall kan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen vara överens om att hyresförhållandet skall upphöra just i syfte att bli av med andrahandshyresgästen. Anledningen härtill kan vara att förstahandshyresgästen är bulvan för hyresvärden och att de önskar hyra ut lägenheten till annan person som betalar bättre. Att sådana bulvanförhållanden existerar i inte obetydlig omfattning får anses belagt genom erfarenheter som vunnits i samband med hyresgästföreningarnas arbete och i förlängningstvister.

Vidare förekommer det att fastighetsägaren reserverar lägenheter för barn och andra närstående i syfte att låta andrahandshyresgästen flytta, när förstahandshyresgästen behöver lägenheten.

Andrahandshyresgästen saknar ofta besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen på grund av att besittningsskyddet avtalats bort med hyresnämndens godkännande. Även om så inte är fallet, torde andrahandshyresgästens besittningsskydd i praktiken vara svagare än den genomsnittliga hyresgästens just av den anledningen att det förutsatts att hyresrätten skulle vara tidsbegränsad, något som torde beaktas av hyresnämnden.

Inte sällan torde försthandshyresgästen ta ut oskäligt hög hyra av andrahandshyresgästen. Vi har fått den uppfattningen att bl. a. invandrares svårigheter att finna bostad ibland missbrukas på ett flagrant sätt för att ta ut oskäliga hyror i samband med andrahandsuthyrning. Om andrahandshyresgästen saknar besittningsskydd, har han inte möjlighet att reagera häremot på annat sätt än genom att flytta från lägenheten.

Även om problemets omfattning är oklar genom att antalet andrahandsupplåtelser inte är känt, är det å andra sidan klart att andrahandshyresgästers prekära ställning väl motiverar att ändringar görs i systemet för att förbättra denna ställning, under förutsättning att detta inte vållar olägenheter från andra synpunkter.

Det torde då till en början kunna konstateras att det är önskvärt att förutsättningarna för bostadssökande att få hyra i andra hand också i fortsättningen står kvar i ungefär samma omfattning som för närvarande. Andrahandsuthyrningen ger en möjlighet att vid tillfälliga förflyttningar utnyttja bostadsbeståndet rationellt. Denna möjlighet bör stå öppen också i fortsättningen. Detta betyder i sin tur, att vi inte anser oss böra föreslå åtgärder som kan antas mera påtagligt minska hyresgästers benägenhet att hyra ut sin lägenhet i andra hand, när de under viss längre tid skall vistas borta från den men har behov av att återvända till lägenheten. Den i våra direktiv framkastade tanken att andrahandshyresgästens hyresavtal skulle kunna efter viss tid omvandlas till ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren torde, om det skulle få ske även mot förstahandshyresgästens vilja, redan av nyss nämnda anledning inte böra realiseras. Därtill kommer att i de allra flesta fall avvägningen mellan de båda hyresgästernas intressen skulle bli mycket besvärlig. För de antagligen ganska få fall där det står helt klart att andrahandshyresgästens intressen väger över torde någon särlagstiftning knappast vara motiverad. Den angivna tanken bör därför inte genomföras.

Som nyss angavs är det ett problem att andrahandshyresgästen ofta saknar besittningsskydd mot förstahandshyresgästen. Detta inverkar på andrahandshyresgästens möjlighet att skydda sig mot oskäliga hyresvillkor. Förstahandshyresgästen får självfallet inte ta högre hyra av andrahandshyresgästen än bruksvärdehyra för lägenheten jämte skälig ersättning för ev. möblemang. Har andrahandshyresgästen avtalat bort sin rätt till besittningsskydd, är dock hans rätt till bruksvärdeprövning inte mycket värd. Han kan då komma att sägas upp, om han påkallar hyresnämndens prövning av hyran.

Genomförs de förslag vi lägger fram i avsnitt 6.2 kommer emellertid andrahandshyresgästens besittningsskydd att förstärkas högst väsentligt i förhållande till förstahandshyresgästen. Enligt förslaget skall en överenskommelse att andrahandshyresgästen inte skall ha besittningsskydd i princip inte godtas om inte förstahandshyresgästen bodde i lägenheten vid upplåtelsen. I det senare fallet gäller överenskommelsen under tre år. Men dess giltighet skall inte prövas av hyresnämnden i förväg utan först om förstahandshyresgästen säger upp avtalet och alltså i en förlängningstvist. I en sådan skall andrahandshyresgästen tilläggas besittningsskydd trots överenskommelsen, om synnerliga skäl föreligger. Enligt vår mening bör som synnerliga skäl bl. a. kunna beaktas att förstahandshyresgästen utnyttjat avtalet om avstående från besittningsskydd för att betinga sig en uppenbart oskälig hyra och vill återfå lägenheten, när hyresgästen kräver villkorsändring. I en förlängningstvist, vare sig den sker när hyresgästen inte genom giltig överenskommelse har avstått från besittningsskyddet eller i det nyss angivna fallet, kan hyresnämnden också pröva villkoren för fortsatt förhyrning. Om förstahandshyresgästen tar ut oskäligt hög hyra, har andrahandshyresgästen möjlighet att få hyran nedsatt enligt bruksvärderegleringen efter att hos hyresnämnden ha ansökt om ändring av hyresvillkoren.[1]

Under förutsättning att andrahandshyresgästen har besittningsskydd mot förstahandshyresgästen uppstår det allvarligaste problemet för andrahands-

hyresgästen, om förstahandshyresgästens hyresrätt upphör, medan andrahandshyresgästen fortfarande sitter kvar i lägenheten. Det är denna situation som i samförstånd mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst kan utnyttjas i bulvanfallen för att tvinga andrahandshyresgästen att flytta. Det är också i andra fall, t. ex. när andrahandshyresgästen har i rätt tid betalat hyra till förstahandshyresgästen medan denne underlåtit att betala till fastighetsägaren med påföljd att hyresrätten förverkats, föga rimligt att andrahandshyresgästen går miste om lägenheten.

En lösning på det nu angivna problemet skulle vara att låta andrahandshyresgästen få ett direkt hyresavtal med fastighetsägaren, om förstahandshyresgästen försvinner ur bilden. Detta kan ske efter mönster av vad som gäller i fråga om hyresgästs make eller samboende, när hyresrätten upphör, se 47 § andra stycket och 47 a § hyreslagen i nuvarande lydelse. Andrahandshyresgästen skulle sålunda vara berättigad till förlängning av avtalet, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst.

En ordning av nu antytt slag torde knappast inkräkta på hyresvärdens berättigade intressen, under den nyss angivna förutsättningen att hyresvärden skäligen kan nöjas med andrahandshyresgästen som hyresgäst. Han har ju redan lägenheten uthyrd och det torde från hans synpunkt sett regelmässigt vara en slump att lägenheten annars skulle ha blivit ledig.

En rätt till förlängning för andrahandshyresgästen, när förstahandshyresgästen rätt upphör, skulle innebära en betydande förstärkning av tryggheten för andrahandshyresgästen. Inom ramen för det besittningsskydd som följer av andrahandshyresgästens eget avtal med förstahandshyresgästen kan han känna sig säker på att få bo kvar i lägenheten. Särskilt bulvanfallen får på detta sätt en enkel lösning. Utträder bulvanen, får andrahandshyresgästen direkt avtal med hyresvärden.

En sådan ordning föranleder likväl vissa betänkligheter.

En anmärkning som tidigare framställts mot hyresgästens rätt att överlåta lägenheten till annan, nämligen att möjligheten att påverka sammansättningen av hyresgäster i fastigheten och därmed garantera trivsamma boendeförhållanden övergår från hyresvärden till hyresgästen, torde inte kunna tillmätas betydelse. Som förut anförts måste under alla omständigheter en förutsättning för att andrahandshyresgästen skall få överta hyresrätten vara att han skäligen kan tas för god som hyresgäst.

Däremot medför troligen en ordning sådan som den förut skisserade en mera ingående och restriktiv bedömning av fastighetsägaren, när det gäller att samtycka till andrahandsupplåtelse. Flera fall kommer sålunda att gå till hyresnämnderna och förorsaka dessa ökat arbete.

[1] Vissa undantag framgår av de inskränkningar som generellt gäller i besittningsskyddet och i rätten att få hyresvillkoren prövade (53 och 68 §§ i vårt förslag till hyreslag). Undantagen gäller fall, när hyresavtal avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd, samt när lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. Det i detta sammanhang viktigaste undantaget är det som gäller för möblerade rum. Med hänsyn till det torde många invandrare alltjämt komma att falla utanför besittningsskyddet. För sådana fall bör övervägas en bestämmelse om straffansvar för den som tar ut en uppenbart orimlig hyra. Frågan diskuteras närmare i specialmotiveringen till 88 § i vårt förslag till ändrad lydelse av hyreslagen.

Ett allvarligt problem från samhällets synpunkt är att med den skisserade ordningen skulle hyresvärden i samförstånd med hyresgästerna kunna kringgå regler om skyldighet att lämna lägenhet till bostadsförmedlingen när den blir ledig. Hyresvärden behöver i så fall bara lämna förstahandshyresgästen samtycke att hyra ut lägenheten i andra hand. Därefter säger förstahandshyresgästen upp sitt avtal och andrahandshyresgästen är nu förstahandshyresgäst utan att lägenheten passerat bostadsförmedlingen. Ett sådant förfarande motverkas dock till en del av den nya bostadsanvisningslagen (1980:94). Har kommunen förklarat visst område vara bostadsanvisningsområde och husägarna inom området delgetts beslutet, drabbas en husägare av bötesstraff, om han samtycker till andrahandsuthyrning utan att vissa i hyreslagen angivna förutsättningar föreligger.

Om den skisserade rätten för andrahandshyresgäst till förlängning, när förstahandshyresgästens rätt upphör, inträder först efter det att andrahandshyresgästen bott viss längre tid i lägenheten, förslagsvis tre år, skulle den framställda invändningen förlora mycket av sin kraft. I allmänhet torde övervägande skäl tala för att den som bott i viss lägenhet tre år får företräde till lägenheten framför någon i bostadskön som inte har något anspråk på just den lägenheten. Dessutom har andrahandshyresgästen enligt det förslag vi har lagt fram i avsnitt 6.2 efter den tiden regelmässigt fått besittningsskydd mot förstahandshyresgästen, så att han har rätt att bo kvar i lägenheten så länge inte förstahandshyresgästens hyresrätt upphör. Det är sålunda i denna situation sett från övriga bostadssökandes synpunkter något av en slump om lägenheten blir ledig eller ej.

I undantagsfall kan dock olika skäl tala för att annan bostadssökande bör ha företräde till lägenheten, även om andrahandshyresgästen bott längre än tre år i lägenheten. Rätt till förlängning bör därför inte tillerkännas andrahandshyresgästen, om det är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Hänsyn bör därvid kunna tas till att någon bostadssökande, som hyresvärden vill placera i lägenheten, har stått länge i bostadskön eller har social förtur eller liknande. Undantagsregeln bör ges restriktiv tillämpning. Den kan dock få en preventiv effekt, genom att exempelvis den som med hänsyn till den föreslagna förstärkningen av andrahandshyresgästens ställning överväger att betala svart för andrahandshyresrätt inte kan känna sig helt säker på att få överta hyresrätten, även om han bott där i tre år och förstahandshyresgästens hyresrätt upphör. Frågan om tillämpning av undantagsregeln får prövas i den förlängningstvist som blir följden, om andrahandshyresgästen önskar överta hyresrätten och hyresvärden motsätter sig detta.

Har andrahandshyresgästen bott i lägenheten under minst tre år, måste också presumeras att fastighetsägaren känner till hans existens och alltså haft möjlighet att reagera mot andrahandsupplåtelsen. För att andrahandshyresgäst som bott så länge i lägenheten skall tillåtas överta hyresrätten, om förstahandshyresgästen försvinner ur bilden, behöver därför inte krävas att fastighetsägaren godkänt andrahandsupplåtelsen eller hyresnämnden tillåtit den. Härigenom försvinner också de bevissvårigheter som skulle uppstå, om det krävdes att hyresvärden samtyckt till andrahandsupplåtelsen.

Rätten att överta avtalet bör gälla även om förstahandshyresgästen vill överlåta lägenheten i syfte att byta till sig annan lägenhet. Sedan andra-

handshyresgästen bott minst tre år i lägenheten, bör förstahandshyresgästen inte få utöva sin bytesrätt så länge andrahandshyresgästen bor kvar.

En sådan treårig karenstid som förordats skulle dock göra den skisserade ordningen ganska värdelös som skydd i bulvanförhållanden, eftersom man i sådana förhållanden kan räkna med att fastighetsägaren inte har något emot en ganska snabb omsättning av hyresgäster och därför gärna ordnar så att andrahandshyresförhållandet upphör före treårstidens utgång.

Man måste därför söka komma åt bulvanförhållanden i särskild ordning. Allmänna rättsgrundsatser torde visserligen föranleda att avtal som ingåtts av bulvan kan av motparten åberopas mot huvudmannen som om denne själv hade träffat avtalet. Bulvanskap kan emellertid vara mycket svårt att bevisa. En viss förbättring av andrahandshyresgästernas ställning skulle inträda om bulvanskap skulle anses föreligga när vissa särskilda omständigheter är för handen. Andrahandshyresgästen skulle sålunda under vissa förutsättningar anses ha träffat hyresavtal direkt med fastighetsägaren. Detta bör dock gälla endast om andrahandshyresgästen gör gällande att han har sådant avtal. Vill han hellre göra gällande avtalet mot förstahandshyresgästen, bör det stå honom fritt. De angivna förutsättningarna bör anknyta till förhållandet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen under förutsättning att den senare på grund av detta förhållande vid upplåtelsen inte kan antas ha handlat självständigt i förhållande till hyresvärden. Bulvanskap bör sålunda under den anförda förutsättningen kunna anses föreligga, om förstahandshyresgästen är närstående till hyresvärden eller är anställd av eller har ekonomiskt intressegemenskap med hyresvärden eller står i annat liknande förhållande till denne. Avgränsningssvårigheterna och bevissvårigheterna vid tillämpningen av en sådan regel är visserligen uppenbara, och den måste antas medföra ett relativt svagt skydd. Det kan emellertid vara väl värt att avvakta erfarenheterna av en sådan regel, innan ytterligare åtgärder vidtas, som skulle kunna minska antalet seriösa andrahandsupplåtelser eller försvåra bostadsförmedlingarnas möjligheter att få lägenheter för uthyrning.

På grund av det anförda föreslås sammanfattningsvis, att om förstahandshyresgästens rätt till lägenheten upphör sedan andrahandshyresgästen bott minst tre år i lägenheten, andrahandshyresgästen ges rätt att överta avtalet och få det förlängt, om det ej är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande samt han skäligen kan godtas som hyresgäst. För vissa angivna situationer, som kan tyda på att bulvanskap föreligger, föreslås att upplåtelse i andra hand skall anses vara en upplåtelse direkt av fastighetsägaren. Vi erinrar vidare om de förslag angående besittningsskydd för andrahandshyresgäster som vi lägger fram i avsnitt 6.2.

Om andrahandshyresgästen ges rätt till förlängning, när förstahandshyresgästens avtal upphör, får denna rätt anses innebära, att det är avtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, med där upptagna villkor, som förlängs men med andrahandshyresgästen som ny hyresgäst. Skall villkoren för upplåtelsen omprövas får detta ske genom villkorstvist eller förlängningstvist. Med vårt förslag till nytt förfarande vid prövning av villkorstvister har hyresgästen möjlighet att få en ändring av villkoren till stånd inom jämförelsevis kort tid, om de villkor som tas upp i förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden t. ex. i ett bulvanfall skulle vara oskäliga. Vad avtalet

mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen innehåller får anses sakna intresse i den uppkomna situationen, där förstahandshyresgästen inte längre kan fullfölja sin del av avtalet därför att hans hyresrätt upphör. Om t. ex. förstahandshyresgästen hyrt ut lägenheten möblerad, får det bli en fråga mellan honom och andrahandshyresgästen hur den senares nyttjanderätt till möblerna skall avvecklas. Till förtydligande bör dock i hyreslagen upptas en bestämmelse om att i den angivna situationen hyresavtalet mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen upphör att gälla.

Rätten för andrahandshyresgästen till förlängning måste bli beroende av att hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Frågan om så är fallet får prövas i förlängningstvist. Prövningen får ta sikte på om hyresgästen är godtagbar både från ekonomisk synpunkt och med hänsyn till skötsamhet etc.

Andrahandshyresgästen bör ha rätt till förlängning oavsett om förstahandshyresgästen förverkat sin hyresrätt eller ej. Som regel torde förverkandet bero av omständigheter som inte kommer andrahandshyresgästen vid. Om denne har medverkat till att en förverkandesituation uppkommit genom att t. ex. inte betala hyra till förstahandshyresgästen, så att denne inte haft möjlighet att betala till värden, kan detta leda till att hyresvärden inte anses behöva nöjas med andrahandshyresgästen. Den omständigheten att förstahandshyresgästen upplåtit lägenheten till andrahandshyresgästen utan hyresvärdens samtycke bör inte hindra att andrahandshyresgästen får rätt till förlängning. Har andrahandshyresgästen bott tre år i lägenheten, bör han kunna få överta hyresrätten, även om undantagsvis förstahandshyresgästens hyresrätt först efter så lång tid skulle komma att förverkas just på grund av upplåtelsen. Det finns här inte anledning att göra skillnad på olika förverkandegrunder. Avgörande bör vara om hyresförhållandet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen kan anses slutligt upplöst före eller efter den tidpunkt då andrahandshyresgästen bott tre år i lägenheten.

Make eller samboende, som får rätt till förlängning av hyresavtal när den andra kontrahentens rätt upphört, svarar enligt 47 och 47 a §§ hyreslagen i nuvarande lydelse gemensamt med den andre för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalas med hyresvärden. Starka skäl kunde synas tala för motsvarande lösning också om andrahandshyresgäst ges rätt till förlängning. Den skillnaden föreligger dock, att andrahandshyresgästen regelmässigt torde redan ha betalat hyran en gång, nämligen till förstahandshyresgästen, utan att ha nämnvärda praktiska möjligheter att kontrollera om denne fullgör sina skyldigheter mot fastighetsägaren. En regel om sådan solidarisk skyldighet för andrahandshyresgästen skulle dessutom kunna missbrukas i bulvanfallet, genom att hyresvärden och förstahandshyresgästen avtalar orimligt hög hyra sig emellan, som andrahandshyresgästen inte kan betala med påföljd att han måste avstå från förlängning. Hyresvärden kommer inte i sämre situation, sedan förstahandshyresgästen förverkat sin hyresrätt, om denna övertas av andrahandshyresgästen än om han hyr ut den på nytt till någon annan person, under förutsättning att andrahandshyresgästen skäligen kan tas för god som hyresgäst. Vid prövningen av den frågan kan som förut nämnts beaktas, om andrahandshyresgästen medverkat till att förstahandshyresgästens hyresrätt blivit förverkad.

Om, som vi föreslår i avsnitt 5.3, avflyttningsmeddelande avskaffas och hyresvärd som inte vill att hyresgästen skall få förlängning har att själv vända sig till hyresnämnden, uppkommer ett problem, som är gemensamt beträffande make eller samboende när denne inte är medhyresgäst och andrahandshyresgäst, för det fall att också sådan ges rätt till förlängning när förstahandshyresgästens rätt upphör. F. n. skall hyresvärden ge maken eller den samboende avflyttningsmeddelande. Att i förevarande fall behålla avflyttningsmeddelandet torde emellertid inte komma i fråga.

Att tvinga hyresvärden att säga upp maken, den samboende eller andrahandshyresgästen skulle inte heller passa så bra. Ofta torde en uppsägning inte hinnas med inom ordinarie uppsägningsfrist, om hyresgästen först i sista stund säger upp sitt avtal.

Hyresvärden måste emellertid agera på något sätt. Detta möter knappast betänkligheter när det gäller andrahandshyresgäst, eftersom en förutsättning för att denne skall ha rätt till förlängning förutsätts vara att han suttit så länge i lägenheten att hyresvärden presumeras känna till honom. Andrahandshyresgästen kan också regelmässigt förutsättas vilja sitta kvar i lägenheten. Det är värre med make och samboende, som regelmässigt kan antas flytta tillsammans med hyresgästen, om denne säger upp hyresrätten. Hyresvärden har emellertid redan nu skyldighet att agera mot dessa med avflyttningsmeddelande, om han vill ha klarhet i förlängningsfrågan, varför detta inte är något nytt problem. Den enklaste lösningen synes vara att hyresvärden, om han inte vill att förlängning skall komma till stånd, har att anmoda maken, den samboende eller andrahandshyresgästen att flytta.

Sådan anmodan bör lämnas maken, den samboende eller andrahandshyresgästen inom en månad efter utgången av avtalet med förstahandshyresgästen på samma sätt som vi föreslår i fråga om uppsägning. Hyresvärden måste nämligen i vart fall senast vid det tidigare hyresförhållandets utgång ha fått klart för sig att någon sitter kvar i lägenheten. Självfallet kan anmodan göras redan tidigare t. ex. i samband med uppsägning av förstahandshyresgästen.

Det kunde övervägas att i förevarande situation låta maken, den samboende eller andrahandshyresgästen vara den som själv har att vända sig till hyresnämnden. Motivet därför skulle vara, att make eller samboende regelmässigt torde flytta tillsammans med hyresgästen och att fråga om förlängning därför uppkommer mera sällan. Å andra sidan har hyresvärden självfallet inte anledning att vända sig till hyresnämnden, om maken eller den samboende flyttar med anledning av hans anmodan. Vad angår andrahandshyresgästen torde denne regelmässigt önska sitta kvar. Det framstår som önskvärt, att i huvudsak samma förfarande får gälla i alla förlängningstvister. Det bör därför ankomma på hyresvärden att, om tvist råder i förlängningsfrågan, hänskjuta denna till hyresnämnden. Förslagsvis bör detta ske inom en månad efter det att anmodan gjordes. Har anmodan skett före hyrestidens utgång bör dock hänskjutande i vart fall kunna ske fram till sistnämnda tidpunkt.

I den nya utsökningsbalken – UB – (prop. 1980/81:8, LU 1980/81:23, rskr 350, SFS 1981:774) har ansetts (prop. s. 759) att frågan om tredje mans (t. ex. andrahandshyresgästs) ställning vid avhysning har så stor praktisk betydelse att en uttrycklig reglering därav bör meddelas. I nära anslutning till rådande

praxis tas därför i UB upp ett stadgande (16 kap. 8 §) att avhysning får genomföras mot tredje man (t. ex. andrahandshyresgäst) som hindrar sökanden i utövningen av hans rätt – dvs. att komma i besittning av lägenheten eller fastigheten – men endast under förutsättning att det är uppenbart att tredje man saknar fog för att motsätta sig verkställigheten. Enligt förslaget skall vidare andrahandshyresgästen underrättas i förväg om avhysningen när det är möjligt och anledning härtill föreligger. Vidare skall kronofogdemyndigheten få meddela anstånd med avhysningen.

I UB (16 kap. 4 §) har bestämmelserna om anstånd med avhysning konstruerats på ett annat sätt än f. n. (jfr 193 § UL). Utgångspunkt för anståndet anges vara den tidpunkt då avhysningen normalt bör vara genomförd (UB 16 kap. 3 §, se vidare prop. s. 765 ff, 1162 och 1232). Om denna tid är otillräcklig får kronofogdemyndigheten medge anstånd med högst två veckor från utgången av den tidpunkt, då avhysningen normalt skulle ha varit genomförd. Om synnerliga skäl föreligger får anståndet utsträckas till högst fyra veckor. En förutsättning är dock att, i likhet med vad som f. n. föreskrivs i 193 § andra stycket UL, skälig ersättning betalas för hela den medgivna anståndstiden. Enligt 16 kap. 8 § andra stycket UB gäller att anstånd får meddelas, om det behövs av hänsyn till tredje man (t. ex. andrahandshyresgäst).

Tredje man (andrahandshyresgästen) har möjlighet att överklaga kronofogdemyndighetens avhysningsbeslut i den mån det rör hans rätt (UB 18 kap. 1 § och a. a. s. 792). Enligt 18 kap. 2 § (18 kap. 1 § i det till lagrådet remitterade förslaget, härom se s. 851 ff. och 1185) får vidare sökanden eller svaranden klaga över ett avhysningsbeslut som gör intrång i tredje mans (andrahandshyresgästens) rätt.

Den nya regleringen i UB av andrahandshyresgästs ställning vid avhysning tillgodoser enligt vår mening i rimlig utsträckning dennes intressen. Vi vill emellertid erinra om att enligt vårt förslag andrahandshyresgästen under vissa förutsättningar kan förvärva en självständig rätt mot hyresvärden. I så fall får han naturligtvis inte vräkas på grund av ett utslag som riktar sig mot förstahandshyresgästen.

8 Handläggning av hyrestvister m. m.

8.1 Nuvarande förhållanden

8.1.1 *Instansordningen*

Ärenden enligt hyresregleringslagen prövades ursprungligen av kommunala hyresnämnder med statens hyresråd som överinstans, medan tvister enligt hyreslagen prövades av allmän domstol. Hyresnämnderna i deras nuvarande form kom till genom den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1969. Samtidigt som statliga, regionala hyresnämnder med representanter för hyresmarknadens parter då tillskapades, infördes i hyreslagen även andra viktiga reformer såsom det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäster och bruksvärdesystemet.

Bakom de nya hyresnämndernas tillkomst låg tanken, att hyresmarknaden skulle tillföras en mycket kvalificerad statlig nämndorganisation som i relativt obundna former skulle vara verksam för att bilägga hyrestvister innan de drogs inför domstol (prop. 1967:141 s. 168–173). Hyrsnämnderna var sålunda ursprungligen avsedda att vara medlingsinstanser. Prövningen av hyrestvister enligt den allmänna hyreslagen skulle i huvudsak alltjämt handhas av de allmänna domstolarna.

För att bemästra den situation som väntades uppstå vid hyresregleringens tilltänkta avveckling ansåg departementschefen det berättigat att särskild hänsyn togs till det starka inflytande på hyresmarknaden som intresseorganisationerna redan då hade. I detta låg en garanti för att anpassningen till en friare hyresmarknad skulle kunna ske utan alltför stora svårigheter. Eftersom intresseorganisationernas medverkan skulle vara av värde inte blott vid medling utan även vid prövningen av vissa hyrestvister ansåg han att intresseorganisationernas medverkan i vissa fall inte borde begränsas till medlingsstadiet. Organisationsrepresentanter ansågs emellertid inte böra ingå i de allmänna domstolarna, utan deras medverkan borde enligt departementschefen därför koncentreras till hyresnämnderna och deras inflytande där förstärkas genom att nämnderna vid sidan av medlingsfunktionerna även gavs viss prövande funktion. Hyresnämnderna skulle sålunda få möjlighet att avgöra tvister om förlängning av hyresavtal och om hyressättning samt om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse i andra hand av hyresrätt när parterna inte kunde förlikas.

När hyresregleringen inte avskaffades, genomfördes ändå det föreslagna förfarandet enligt hyreslagen i sina huvuddrag, samtidigt som hyresnämn-

derna och statens hyresråd förblev prövningsinstanser enligt hyresregleringslagen. Härefter har hyresnämnderna tid efter annan tillagts rätt att pröva allt fler olika frågor. Flera grupper av hyrestvister enligt hyreslagen ligger emellertid alltjämt kvar hos domstolarna. En närmare redogörelse för vilka frågor som för närvarande kan tas upp av hyresnämnderna kommer att lämnas i det följande.

Förfarandet vid fullföljd mot frågor som kunde prövas av hyresnämnderna var ursprungligen föga enhetligt. I vissa fall, t. ex. i tvist om rätt till förlängning av hyresavtal, fick talan fullföljas genom att part som inte var nöjd med beslutet fick väcka talan – klandertalan – mot den andra parten vid allmän underrätt, senare fastighetsdomstol. I andra fall var rättsmedlet besvär. I vissa ärenden var statens hyresråd besvärsinstans medan det i andra ärenden var Svea hovrätt eller fastighetsdomstolen. För olika kategorier av ärenden gällde vidare olika begränsningar i rätten att fullfölja talan. För att komma till rätta med den bristande enhetlighet i rättstillämpningen som blev följden av denna splittrade ordning (prop. 1974:151 s. 27) inrättades den 1 juli 1975 en gemensam överinstans – bostadsdomstolen – för hyresärenden som prövats av hyresnämnderna och inte rör kollektivavtal. Sistnämnda kategori av ärenden fullföljs till arbetsdomstolen. Även i bostadsdomstolen gavs hyresmarknadens organisationer en stark ställning genom att intresseledamöter deltar i dömandet. Bostadsdomstolens avgöranden kan inte överklagas.

Enligt 69 § hyreslagen har hyresnämnd till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 § (förlängning av hyresavtal) och 55 § (villkor för fortsatt förhyrning). Hyresnämnden kan dessutom pröva de övriga frågor som enligt hyreslagen ankommer på nämnden. Vidare kan nämnden vara skiljenämnd i hyrestvister. De frågor utöver förlängningstvister och villkorstvister som en hyresnämnd sålunda kan ta upp och avgöra enligt hyreslagen avser reparationsföreläggande (16 § andra stycket), skadestånd p. g. a. att hyresgästen genom att själv tapetsera, måla m. m. minskat lägenhetens bruksvärde (24 a §), tillstånd till överlåtelse av lägenhet (34–36 §§), tillstånd till upplåtelse av lägenhet i andra hand (40 §), godkännande av förbehåll om avstående från besittningsskydd (45 § andra stycket, som avser bostadslägenheter, och 56 § andra stycket, som avser lokaler), anstånd med avflyttning från lokal (59 §) och utdömande av vite (62 §).

Övriga tvister enligt hyreslagen tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen (71 § första stycket).

Av 70 § framgår när en part får föra talan mot hyresnämndens beslut i fråga enligt hyreslagen. I andra stycket anges när hyresnämndens beslut inte kan överklagas. Så är fallet om ett ärende avser tillstånd till byte av bostadslägenhet (35 §), tillstånd till andrahandsupplåtelse (40 §), godkännande av avtal om avstående från besittningsskydd (45 § andra stycket eller 56 § andra stycket) eller anstånd med avflyttning från lokal (59 §). I övriga fall, som särskilt räknas upp i första stycket, får talan föras hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Hyresnämnderna tar emellertid inte bara upp ärenden enligt hyreslagen. Vissa bostadsrättstvister, dvs. tvister enligt bostadsrättslagen (1971:479) som inte avser rent föreningsrättsliga frågor utan har anknytning till den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten, får även tas upp av hyresnämnden.

Sålunda får hyresnämnden pröva tvist om hyresvillkor (7 § sista stycket), upplåtelse av lägenhet i andra hand (30 § andra stycket), medlemskap (52 §) samt fråga om godkännande av beslut av föreningsstämma i visst fall (60 § första stycket 1). Enligt 76 § bostadsrättslagen får talan mot hyresnämndens beslut föras hos bostadsdomstolen. Detta gäller dock inte andrahandsupplåtelse. Mot sådant beslut får enligt 76 § andra stycket talan inte föras. Dessutom får hyresnämnd medla och vara skiljenämnd i bostadsrättstvist. Andra bostadsrättstvister prövas av fastighetsdomstol.

Enligt 30 § första stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) prövas frågor enligt lagen av hyresnämnd. Fråga om skadestånd p. g. a. att en tidigare hyresvärd försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller (8 § HFL) skall dock prövas av allmän domstol. Talan mot hyresnämnds beslut enligt hyresförhandlingslagen förs hos bostadsdomstolen. Rättsmedlet är besvär.

Hyresnämnden prövar också frågor om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) samt upprustningsåläggande eller användningsförbud enligt bostadssaneringslagen (1973:531). Dessutom prövar hyresnämnden frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) och enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Talan mot beslut av hyresnämnden i ärenden enligt de nu nämnda lagarna förs hos bostadsdomstolen genom besvär.

Enligt 3 § lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter – bristortslagen – får hyresnämnd lämna tillstånd till att bostadslägenhet används till annat ändamål än det avsedda. Beslut i sådan fråga kan överklagas genom besvär till bostadsdomstolen.

8.1.2 *Förfarandet vid hyresnämnderna*

Om förfarandet vid hyresnämnderna finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, den s. k. nämndlagen. När det gäller hyresnämndernas verksamhet innehåller 4 § en uppräkning av hyresnämndernas uppgifter.

En hyresnämnd består i regel av en lagfaren ordförande – kallad hyresråd – och två andra ledamöter (5 §). De ej lagfarna ledamöterna förordnas efter förslag av hyresmarknadens organisationer (6 §). Ordföranden får ensam företa förberedande åtgärd och pröva fråga om avvisning av ansökan och avskrivning av ärende. Han får även, om det är lämpligt, ensam hålla sammanträde för medling (5 § tredje stycket jämfört med 2 § andra stycket).

En tvist anhängiggörs vid nämnden genom skriftlig ansökan (8 § första stycket). Ansökan skall innehålla uppgifter om parterna och tvistens beskaffenhet.

Sedan tvisten hänskjutits till nämnden skall parterna i regel kallas att inställa sig inför nämnden (9 §). Om sökanden inte kommer tillstädes skrivs ärendet av. Inställer sig inte motparten får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl inte tillstädes får nämnden skriva av ärendet om det kan antas att förlikning inte kan komma till stånd. I vissa särskilt angivna ärenden, t. ex. tvister enligt hyreslagen och hyresförhandlingslagen, får ärendet dock avgöras utan hinder av att parten uteblivit (10 §).

Enligt 12 § skall nämnden klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte påkallats, söka förlika parterna.

Nämndlagen innehåller vidare särskilda handläggningsregler för vissa typer av ärenden. Så är t. ex. fallet beträffande ärende angående godkännande av förbehåll som avses i 45 eller 56 § hyreslagen, ärende angående förhandlingsordning, ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning, ärende angående bostadsanvisning samt ärende angående förvärvstillstånd (14–16 d §§). Gemensamt för dessa ärenden är bl. a. att förhandling inför nämnden inte är obligatorisk.

Det åligger nämnden att utöva en aktiv processledning. Sålunda skall nämnden verka för att utredningen i ärendet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Nämnden skall därvid om det är möjligt se till att onödig utredning inte förebringas (16 a §).

Ett viktigt inslag i handläggningen vid hyresnämnderna är möjligheten till besiktning av den fastighet ärendet rör (17 § första stycket).

Enligt 19 a § kan hyresnämnden hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran. Detta förutsätter dock att part begär det och att förhöret är erforderligt för utredningen. Förhör får emellertid inte hållas, om bevisning kan föras på annat sätt med avsevärt ringare besvär eller kostnad. Om förhör gäller rättegångsbalkens regler om bevisning i vissa delar.

Hyresnämndens avgörande sker genom beslut. I beslutet skall, i den mån det är behövligt, anges de skäl på vilka beslutet grundas.

Protokoll skall enligt 29 § föras vid sammanträde och besiktning. Närmare bestämmelser om protokollets innehåll finns i förordningen (1975:520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd.

Genom uttryckliga hänvisningar i nämndlagen äger rättegångsbalkens regler om offentlighet och ordning vid domstol samt jäv mot domare motsvarande tillämpning vid nämnd respektive på ledamot i nämnd.

Hyresnämnderna är inte domstolar utan förvaltningsmyndigheter. I det fall bestämmelser saknas i nämndlagen gäller därför förvaltningslagens (1971:290) regler. Där finns t. ex. kortfattade bestämmelser om ombud och biträde samt om kommunikation.

8.1.3 *Förfarandet i bostadsdomstolen*

Talan mot hyresnämndens beslut förs genom besvär i bostadsdomstolen. Besvärsinlagan och därtill fogade handlingar skall ges in direkt till bostadsdomstolen.

Bostadsdomstolen, vars verksamhet regleras av lagen (1974:1082) om bostadsdomstol, består enligt 5 § av minst tre ledamöter, som är lagkunniga och erfarna i domarvärv (lagfarna ledamöter), en ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik (teknisk ledamot) samt högst tolv ledamöter med särskild erfarenhet av förhållandena på bostadsmarknaden (intresseledamöter).

Innan intresseledamot förordnas skall hyresmarknadens organisationer beredas tillfälle att avge förslag (7 §).

Bostadsdomstolen är domför med sju ledamöter varav tre skall vara

lagfarna och fyra intresseledamöter. Den är också domför med fyra ledamöter, om inte någon av dem påkallar att målet skall prövas av sju ledamöter. Sammanträder bostadsdomstolen med fyra ledamöter skall två vara lagfarna ledamöter och två intresseledamöter (12 §, 13 § första stycket och 14 § första stycket). Från vilka av hyresmarknadens olika intressegrupper intresseledamöterna skall hämtas i det enskilda målet är avhängigt av målets beskaffenhet (13 § andra stycket och 14 § andra stycket).

En lagfaren ledamot får enligt 16 § ensam företa förberedande åtgärd samt pröva fråga om avskrivning av mål.

Även bostadsdomstolen skall utöva en aktiv processledning genom att verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet. Domstolen skall därvid så vitt möjligt se till att onödig utredning inte förebringas (19 §).

I bostadsdomstolen är huvudregeln att förfarandet skall vara skriftligt (20 § första stycket). Muntlig förhandling får dock hållas i vissa fall (20 § andra och tredje styckena).

Bostadsdomstolen får förordna om syn eller besiktning. Förutom genom syn får domstolen också ta upp bevisning genom förhör med vittne eller sakkunnig under ed och med part under sanningsförsäkran. Detta får dock endast ske, om det är erforderligt för utredningen och bevisningen inte kan föras på annat sätt med avsevärt mindre besvär eller kostnad (23 §). Förhör äger rum vid muntlig förhandling (24 §).

Om vittne, sakkunnig eller part, som avgett sanningsförsäkran, hörts vid hyresnämnden måste han i regel höras på nytt i bostadsdomstolen om avgörandet beror på tilltron till bevisningen (s. k. tilltrosbevisning). I annat fall får inte bostadsdomstolen ändra hyresnämndens beslut i den delen annat än om det föreligger synnerliga skäl att anta att bevisningen har ett värde som avviker från det av hyresnämnden tillmätta värdet (23 § andra stycket).

Bostadsdomstolslagen innehåller i 18 § andra stycket en regel som ger en part möjlighet att åberopa nya omständigheter i bostadsdomstolen. Parten får däremot inte ändra sin talan att avse annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i besvärsinlagan.

Avgörandet i bostadsdomstolen sker genom beslut. Det skall grundas på vad handlingarna innehåller och vad i övrigt förekommit i målet.

I den mån annat inte följer av bostadsdomstolslagen eller annan författning gäller de allmänna reglerna om domstolar i rättegångsbalken i tillämpliga delar även bostadsdomstolen (2 §). Beträffande rättegången i bostadsdomstolen gäller under samma förutsättningar i tillämpliga delar vissa bestämmelser i rättegångsbalken om besvär i hovrätt samt vad som i rättegångsbalken är föreskrivet om tvistemål (17 § första stycket). Sammantaget gäller sålunda rättegångsbalken om inte annat föreskrivits (se vidare prop. 1974:151 s. 98 f, 111 och 120 f).

8.1.4 *Förfarandet vid fastighetsdomstolarna m. m.*

En fastighetsdomstol är en tingsrätt som sammanträder i särskild sammansättning. Endast en tingsrätt i varje län är i regel fastighetsdomstol. Förutom vissa hyres- och bostadsrättstvister tar fastighetsdomstolarna upp även andra mål såsom expropriations-, fastighetsbildnings- och miljöskyddsmål.

Vissa regler om fastighetsdomstolarnas sammansättning och förfarandet finner man i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål. I huvudsak gäller dock rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål.

I mål eller ärende om bl. a. hyra består fastighetsdomstolen av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Om målets beskaffenhet eller annat särskilt skäl fordrar det, kan en av nämndemännen bytas ut mot en teknisk ledamot, med erfarenhet av exempelvis fastighetsvärdering. Nämndemännen väljs i regel av landstingen. De bör vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin orts förhållanden (5–6 §§ FDL).

Förfarandet regleras som nyss nämnts i huvudsak av rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål. Detta innebär bl. a. följande: Ett mål anhängiggörs i regel genom ansökan om stämning. Den skall uppfylla vissa fastställda krav. Väckt talan får inte ändras annat än under vissa angivna förutsättningar. Målet bereds i regel genom muntlig förberedelse inför en ensamdomare. Under förberedelsen kan undersökning på platsen äga rum. Avgörande under förberedelsen kan endast ske om talan medges eller efterges eller om en part uteblivit. I övriga fall sker avgörandet vid huvudförhandling. Sådan kan hållas endera särskilt eller också i anslutning till förberedelsen – huvudförhandling i förenklad form. Vid huvudförhandling i förenklad form är rätten domför med en ensamdomare. Sådan förhandling får hållas, om hinder i form av utevaro av t. ex. vittne eller annan inte möter och parterna samtycker därtill eller om saken är uppenbar. Annan huvudförhandling hålls inför fullsutten rätt. För sådan förhandling finns särskilda regler om förfarandet. Avgörandet får grundas endast på vad som förekommit vid huvudförhandlingen. Vid huvudförhandlingen tas bevisningen upp. Avgörandet av saken sker genom dom. Om dom finns särskilda bestämmelser. Talan mot fastighetsdomstols dom förs genom vad. Vill part föra talan mot domen skall han inom en vecka från den dag domen gavs anmäla vad hos fastighetsdomstolen. Part, som anmält vad, skall inom tre veckor från den dag domen gavs till underrätten inkomma med vadeinlaga. Vadetalan tas upp i hovrätt. Den är i hyrestvister i regel domför med fyra lagfarna ledamöter. Om målets beskaffenhet eller annan särskild omständighet föranleder det kan i stället för en av de lagfarna ledamöterna en teknisk ledamot ingå. Mål företas också i hovrätten mången gång till avgörande vid huvudförhandling. I vissa fall, bl. a. när det varom talan fullföljts inte uppgår till ett basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, får avgörande ske utan huvudförhandling. Talan mot hovrättens dom sker genom ansökan om revision. För att revisionstalan skall tas upp av högsta domstolen fordras prövningstillstånd.

8.1.5 *Förfarandet enligt småmålslagen*

Den 1 juli 1974 trädde lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden – småmålslagen – i kraft.

Småmålslagen gäller inte i fråga om mål som handläggs av tingsrätt i särskild sammansättning. Den kan alltså inte tillämpas vid handläggningen av sådana hyres- och bostadsrättstvister som skall tas upp vid fastighetsdomstol. Eftersom småmålslagen i vissa avseenden förenar den mer fria handläggningen enligt nämndlagen med rättegångsbalkens mer formbundna

bestämmelser skall vi emellertid här lämna en kortfattad redogörelse för dess innehåll.

Småmålslagen skall i huvudsak endast tillämpas på rättegången i tvistemål vari förlikning om saken är tillåten, om värdet av vad som yrkas uppenbart inte överstiger hälften av basbeloppet för oktober nästföregående år. (I oktober 1980 var basbeloppet 15 400 kr.).

Handläggningen av mål enligt småmålslagen bygger i princip på rättegångsbalken men innehåller dessutom ett antal särregler som främjar en enkel, snabb och billig process.

Vid handläggning enligt småmålslagen består tingsrätten av en lagfaren domare. Målet anhängiggörs genom ansökan om stämning. I princip avviker småmålslagens regler om stämning från rättegångsbalkens endast så tillvida att käranden enligt småmålslagen redan i stämningsansökningen skall ange de muntliga bevis han åberopar.

Ett mål enligt småmålslagen bereds till avgörande vid sammanträde eller skriftlig handläggning (5 § första stycket). Sammanträde skall hållas, om ej enbart skriftlig handläggning med hänsyn till målets beskaffenhet är lämpligare (15 § första stycket). Småmålslagen skiljer inte på förberedelse och huvudförhandling. Inställer sig inte part som kallats till sammanträde, kan tredskodom meddelas mot honom. Avgörandet kommer då att grundas enbart på den närvarande partens uppgifter. Om särskilda skäl föreligger, t. ex. då målet redan handlagts vid sammanträde eller tvisten tidigare behandlats av reklamationsorgan (prop. 1973:87 s. 190), kan målet, om part inte inställer sig, komma att avgöras utan hinder av hans utevaro. Målet prövas då i sak (16 § första stycket).

Vid sammanträdet skall parterna redogöra för sina ståndpunkter och bevisning tas upp. Sakkunnig som utlåtit sig skriftligen får höras muntligen endast om rätten finner det nödvändigt (17 § första stycket). Målet skall om möjligt slutbehandlas vid sammanträdet. I regel får fler än två sammanträden inte hållas (18 § första stycket). Har målet inte avslutats vid sammanträde, skall rätten bereda parterna tillfälle att slutföra sin talan inom viss tid vid påföljd att målet ändå kan komma att avgöras (18 § andra stycket).

Ett utmärkande drag för processen enligt småmålslagen är att rätten skall utöva en aktiv, materiell processledning. Detta slås fast genom 6 § första stycket, vari stadgas, att rätten skall vägleda parterna vid talans utförande och tillse att tvistefrågorna blir klarlagda och målet utrett efter vad dess beskaffenhet kräver. Processledningen skall i princip utövas från det målet anhängiggjorts till dess det avgjorts. Bestämmelsen har emellertid sin största betydelse vid sammanträde (prop. 1973:87 s. 187).

Till skillnad från förfarandet enligt rättegångsbalken får dom grundas inte blott på vad som förevarit vid muntlig förhandling – sammanträde – utan även på vad handlingarna innehåller (5 § andra stycket).

Talan mot tingsrättens avgörande, dom, förs i hovrätten. För att målet skall komma under hovrättens prövning krävs prövningstillstånd (21 § första stycket och 22 §). Tar hovrätten upp målet får talan mot hovrättens dom föras hos högsta domstolen.

8.1.6 *Rättegångskostnader*

I detta avsnitt lämnas en översiktlig redogörelse för rättegångskostnadernas fördelning vid hyresnämnderna och i hyrestvister vid fastighetsdomstolarna samt i bostadsdomstolen.

När det gäller ärenden som handläggs vid hyresnämnderna är regeln mycket enkel: part får inte ersättning för sina rättegångskostnader. Detta följer av att förvaltningslagen inte innehåller bestämmelser om ersättning för kostnader som föranletts av förfarandet och av att några särregler om kostnader vid hyresnämnderna inte heller finns.

Vid fastighetsdomstolarna gäller i hyrestvister bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken om rättegångskostnad i tvistemål vari förlikning är tillåten. Huvudregeln är att part, som tappat målet, skall ersätta motparten hans rättegångskostnad, om annat inte är stadgat (18:1 RB). Undantagsregler finns t. ex. för onödig rättegång (18:3 RB) och försumlig processföring (18:6 RB). Särskilda regler finns för det fall att käranden endast delvis vinner bifall till sin talan (18:4 RB) liksom då huvudsaken inte tagits upp till prövning (18:5 RB) t. ex. vid avvisning, avskrivning eller förlikning.

I bostadsdomstolen skall, i hyrestvister som räknas upp i 73 § hyreslagen, vardera parten själv stå sin kostnad om annat inte föranleds av 18 kap. 6 § rättegångsbalken (försumlig processföring). De uppräknade hyrestvisterna är: förlängningstvist (49 § HL), villkorstvist som rör bostadshyresavtal (55 § HL), mål om reparationsföreläggande (16 § andra stycket HL) eller utdömande av vite (62 § HL). För övriga hyrestvister gäller bestämmelserna om rättegångskostnad i 18 kap. RB.

Regler motsvarande bestämmelsen i 73 § hyreslagen gäller för rättegångskostnader i bostadsdomstolen i vissa mål enligt hyresförhandlingslagen, bostadsrättslagen, bristortslagen, bostadsanvisningslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

I besvärsmål enligt bostadsförvaltningslagen och bostadssaneringslagen gäller i vissa angivna situationer ytterligare andra regler.

8.2 Önskemål om reformer

I våra ursprungliga direktiv (se SOU 1976:60 s. 31) tog föredragande statsrådet bl. a. upp frågan om ett överförande av samtliga hyrestvister från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna. Direktiven innehåller i denna del följande:

> Under senare år har allt fler uppgifter lagts på hyresnämnderna. Senast skedde detta genom 1974 års reformer på hyresrättens område. Fortfarande skall emellertid vissa hyrestvister prövas av de allmänna domstolarna. Till dessa tvister hör bl. a. tvist om förverkande av hyresrätt liksom även åtskilliga skadeståndsfrågor. Enligt min mening är tiden nu inne att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnderna som första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. En sådan ordning får dock inte medföra att det nuvarande enkla och smidiga förfarandet i hyresnämnderna kompliceras.

8.3 Överväganden och förslag

8.3.1 *Överflyttande av mål och ärenden från fastighetsdomstol till hyresnämnd*

Hyresnämnd har enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) bl. a. till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt hyreslagen ankommer på nämnden. Hyrestvist som inte ankommer på hyresnämnds prövning och inte heller rör kollektivavtal skall enligt hyreslagen tas upp av fastighetsdomstol – tingsrätt i särskild sammansättning. Talan mot hyresnämnds beslut förs i bostadsdomstolen eller om tvisten rör kollektivavtal i arbetsdomstolen.

Enligt våra direktiv ankommer det som nyss nämnts på oss att undersöka om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas av hyresnämnderna som första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. En sådan ordning får dock enligt direktiven inte medföra att det enkla och smidiga förfarandet i hyresnämnderna kompliceras.

En av tankarna bakom tillskapandet av hyresnämnder var (prop. 1967:171 s. 14) att man därigenom skulle få ett organ som i relativt obundna former skulle kunna vara verksamt för att bilägga hyrestvister innan de fördes inför domstol. Medlingen skulle ske under medverkan av representanter för intresseorganisationerna på hyresmarknaden. Eftersom intresseledamöternas medverkan också ansågs vara av värde vid prövningen av vissa hyrestvister gavs hyresnämnderna vid sidan av medlingsfunktionen även viss prövande funktion, utöver de uppgifter som tidigare tillkommit de kommunala hyresnämnderna enligt hyresregleringslagen. Hyresnämnderna fick sålunda rätt att avgöra tvister om förlängning av hyresavtal och om hyressättning samt om överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse i andra hand av lägenhet, om parterna inte är överens.

Under tiden därefter har allt fler speciallagar lagt nya uppgifter på hyresnämnderna. Det är anmärkningsvärt att i motsats därtill så många uppgifter enligt den centrala hyreslagstiftningen är undantagna hyresnämndens prövning. Detta har till följd att till synes likartade tvister ibland skall prövas av olika myndigheter. Ett exempel på detta är när hyresvärden sagt upp hyresgästen på grund av att han anser att hyresrätten förverkats. Säger hyresvärden i sådant fall upp hyresavtalet till omedelbart eller förtida upphörande under åberopande av att hyresrätten är förverkad skall tvisten prövas av domstol. Säger hyresvärden däremot upp avtalet till kontraktsenlig eller laga fardag utan att i uppsägningen åberopa förverkande skall tvisten prövas av hyresnämnd. Om hyresvärden säger upp avtalet till fardagen men i uppsägningen åberopar att hyresrätten är förverkad är rätt forum åter fastighetsdomstol. Frågan har varit föremål för prövning i bostadsdomstolen. I beslut den 21 november 1978 slogs sålunda fast att hyresnämnden inte är behörig att pröva en ansökan om förlängning av ett hyresavtal, som sagts upp med åberopande av att hyresrätten förverkats (RBD 1978:35; vidare om denna gränsdragning se Gad i SvJT 1974 s. 693, Lejman s. 290 och Berg-Sederblad, 2 uppl. s. 114). Om tvist föreligger om såväl skadestånd enligt 24 § (vanvård) som ersättning enligt 24 a § (lägenhetens bruksvärde har minskat genom att hyresgästen själv utfört reparationer eller andra

arbeten) kan målen enligt nu gällande regler inte heller handläggas vid samma myndighet. Att dessa gränsdragningar framstår som svårbegripliga för parter och ombud är förståeligt. De medför naturligtvis också risk för rättsförluster. Det är i hög grad önskvärt att tvister av likartat slag handläggs av en och samma myndighet. I en del fall hänskjuts mål vid fastighetsdomstol till medling inför hyresnämnden. I sådana fall är det naturligtvis önskvärt, att tvisten också prövas av hyresnämnden, om medlingen misslyckas.

Hyresnämndernas förfarande regleras i första hand av lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder – nämndlagen. I den mån denna inte ger ledning, tillämpas förvaltningslagen. Bostadsdomstolen tillämpar däremot jämte lagen (1974:1082) om bostadsdomstol rättegångsbalkens regler om tvistemål. Att skilda förfaranderegler på så sätt tillämpas i över- och underinstans har visat sig medföra vissa olägenheter. Förvaltningslagen har också blivit kritiserad för sin knapphändighet och är föremål för översyn av förvaltningsrättsutredningen (Ju 1978:09). Det har emellertid hittills inte kunnat komma i fråga att lägga rättegångsbalkens regler till grund för hyresnämndernas förfarande. Det har ansetts att dess förfaranderegler skulle medföra en alltför bunden process för nämnderna och att mycket av de fördelar som det nuvarande smidiga förfarandet medför skulle gå förlorat.

I det hänseendet har emellertid skett en utveckling som kan ändra förutsättningarna i fråga om möjligheterna att tillämpa i huvudsak samma förfaranderegler i hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Hyresnämndernas obundna förfarande har kommit att bilda modell för den s. k. småmålslagen, lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden. Ett mindre bundet förfarande tillämpas således nu i vissa mål också i tingsrätterna. Rättegångsutredningen (Ju 1977:06) arbetar med en översyn av rättegångsbalken och syftar till att arbeta in småmålslagen i balken. Detta kan naturligtvis i någon mån innebära en återgång till mera strikt förfarande även i mindre mål. Tillämpningen av småmålslagen måste emellertid anses ha visat att det går att förena rättegångsbalken med mera flexibla regler för vissa typer av mål. Efter samråd med företrädare för rättegångsutredningen har vi funnit att hinder inte föreligger att vi bedriver vårt arbete parallellt med rättegångsutredningen. Eventuellt behov av samordning kan beaktas under departementsbehandlingen. En långtgående modernisering av rättegångsbalken kan sålunda medföra att behovet av särskilda bestämmelser för hyresprocessen blir begränsat och att vårt lagförslag i ämnet kan förkortas.

En omarbetning av förfarandet i hyresnämnd, med närmare anknytning till förfarandet enligt rättegångsbalken, skulle göra hyresnämnderna ännu mer lämpade än de är i dag att ta över målgrupper också av mera utpräglad tvistemålskaraktär.

Åtskilliga av de hyrestvister som nu handläggs av fastighetsdomstol är sådana, att det skulle vara av värde att få medverkan av intresseledamöter vid prövningen av dem i första instans respektive att ha bostadsdomstolen som prejudikatinstans. En utgångspunkt för våra överväganden måste å andra sidan vara att en överflyttning inte skall få till följd att hyresnämnderna och bostadsdomstolen dränks av rutinärenden, vilka lika väl kan handläggas av allmän domstol.

Det är därför inte säkert att det är lämpligt att samtliga hyrestvister som nu handläggs vid allmän domstol förs över till hyresnämnd. Förs inte samtliga tvister över måste dock gränsdragningen vara så tydlig att det klart framgår vilka tvister som skall handläggas av den ena och av den andra myndigheten. Parterna skall inte behöva riskera att få föra sin talan inför två olika myndigheter.

Mot bakgrund av vad som nu anförts finns två huvudalternativ för att bestämma vad en överföring till hyresnämnd skall omfatta. Det ena är att endast föra över hyrestvister där en medverkan av intresseledamöter är särskilt önskvärd. Övriga hyrestvister skulle då kunna ligga kvar hos fastighetsdomstolarna. Därigenom skulle man i största möjliga utsträckning utnyttja den erfarenhet och det speciella kunnande som finns inom de två myndighetsgrupperna. En sådan överföring skulle rent tekniskt kunna ske genom att man föreskriver att vissa ytterligare kategorier av hyrestvister handläggs av hyresnämnd, medan för övriga hyrestvister reglerna om fastighetsdomstol skulle gälla.

Det andra alternativet är att samtliga hyrestvister handläggs av hyresnämnd med de undantag som krävs för att undvika alltför kraftig belastning av nämnderna. I detta fall borde de mål angående hyra som inte förs över till hyresnämnd i stället kunna handläggas av samtliga tingsrätter i vanlig sammansättning.

Är då beskaffenheten av de hyrestvister som nu handläggs av fastighetsdomstol sådan att det är lämpligt att de överförs till hyresnämnd?

Vissa grupper av mål som nu handläggs av fastighetsdomstol, t. ex. angående skadestånd p. g. a. att hyresgästen skadat lägenheten eller nedsättning av hyra eller ersättning p. a. a. bristande underhåll, påminner mycket om vissa typer av mål som redan handläggs av hyresnämnd – mål om skadestånd p. g. a. att lägenhetens bruksvärde minskat genom att hyresgästen själv tapetserat, målat osv. resp. mål om reparationsföreläggande. I dessa typer av mål är intresseledamöternas deltagande av stort värde. De har praktisk erfarenhet av vilken standard en lägenhet normalt skall hålla och hur avvikelser från denna skall värderas. Mål av dessa typer är därför synnerligen lämpade att avgöras av hyresnämnd.

Tvister om huruvida hyresavtal kommit till stånd, om det består eller om det är giltigt är å ena sidan typiska domstolstvister. Å andra sidan kommer sådana frågor ibland upp som preliminärfrågor i förlängningstvister och avgörs således redan nu i viss utsträckning av hyresnämnd. Det är därför svårt att se att det skulle medföra någon mer uppenbar nackdel om sådana mål generellt skulle avgöras av hyresnämnd. En invändning som kan resas är att man får två prejudikatinstanser för likartade frågor, nämligen högsta domstolen och bostadsdomstolen. Olägenheten härav torde emellertid inte böra överskattas, vilket visas därav att samma parallellitet finns mellan högsta domstolen och arbetsdomstolen utan att detta lett till svårigheter. Dessutom torde man tryggt kunna förlita sig på att bostadsdomstolen kommer att söka ledning i högsta domstolens avgöranden.

När det gäller förverkande av hyresrätt p. g. a. misskötsamhet av olika slag på annat sätt än genom bristande betalning bör erinras om att hyresnämnd redan nu prövar sådana frågor vid förlängningstvister, när hyresvärden inte åberopat förverkandegrunden i uppsägningen men för fram den som

besittningsskyddsbrytande grund. Hyresnämnd framstår därför som den naturliga myndigheten att vända sig till i sådana frågor. Den besvärliga gränsdragningen mellan förverkandetvister och förlängningstvister skulle i så fall också bli av mindre betydelse. Skadestånd p. g. a. förverkande bör handläggas av den myndighet som beslutar i förverkandefrågan.

Om hyran inte är till beloppet bestämd i hyresavtal eller förhandlingsöverenskommelse, ankommer det på fastighetsdomstol att fastställa med vilket belopp hyran skall utgå. Hyran skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till parternas avsikter m. m. Om parternas avsikt inte kan utredas kan bruksvärdereglerna komma att tillämpas. Även här har vi en typ av mål som det bör ankomma på hyresnämnd att avgöra. Detsamma gäller jämkning av oskäliga avtalsvillkor i hyresförhållanden enligt generalklausulen i 36 § avtalslagen. I båda dessa typer av mål krävs för att kunna avgöra vad som är skäligt resp. oskäligt stor erfarenhet och förtrogenhet med hyresförhållanden. Båda dessa typer av hyrestvister är därför väl lämpade att föras över till hyresnämnd.

Att låta hyresnämnd handlägga mål om förpliktande vid vite att på begäran upprätta skriftligt hyresavtal resp. att vid tvist om hyresavtals innehåll fastställa detta möter inte heller några betänkligheter. Hyresnämnden handlägger redan mål om vite vid reparationsföreläggande och fastställer hyresvillkor i förlängningstvister.

Tvist om ersättning enligt 57 § hyreslagen handläggs av fastighetsdomstol. I Hyresrätt 2 (SOU 1978:8 s. 87 ff) föreslog vi att ersättningstvisterna skulle flyttas över till hyresnämnd. Föredragande statsrådet ansåg (prop. 1978/79 s. 19 f) emellertid att någon ändring inte borde ske vid den tidpunkten men att frågan skulle kunna tas upp till förnyade överväganden i samband med vårt nuvarande arbete. Riksdagen har på denna punkt godtagit propositionen (CU 1978/79:32). Ett av skälen till att man i propositionen inte godtog den av oss föreslagna överflyttningen var, att man ansåg det tveksamt om hyresnämnderna kan hantera ersättningstvisterna inom ramen för den nuvarande tämligen obundna handläggningsordningen. Om hyresnämndsförfarandet reformeras bortfaller emellertid den nyss nämnda invändningen mot en överflyttning.

Däremot måste beaktas, att det här kan bli fråga om svårbedömda och mycket omfattande tvister. En bedömning av en sådan tvist av, förutom lekmannaledamöter, två juristdomare och eventuellt också ett fastighetsråd medför vissa fördelar framför en bedömning av enbart tre ledamöter, varav en juristdomare. Å andra sidan medför möjligheten att tillkalla en expert som biträder hyresnämnden att avsaknaden av fastighetsrådet i viss mån uppvägs.

Fastighetsdomstolarna har som framgår av de undersökningar vi redovisade i vårt betänkande Hyresrätt 2 för närvarande praktiskt taget ingen erfarenhet av frågor om skälig hyra för lokaler. Under åren 1971–1975 anhängiggjordes sålunda inte mer än sammanlagt 40 mål om ersättning enligt 57 § vid fastighetsdomstolarna (SOU 1978:8 s. 132). Nämnderna har dels redan nu en betydande erfarenhet av medlingsärenden rörande lokalhyror, dels en stor sakkunskap genom intresseledamöterna. När de ändringar som genomförts beträffande lokalhyresprocessen har fått full verkan, får hyresnämnderna allt större erfarenhet av att bedöma lokalhyra. Hyres-

nämnd torde komma att framstå som den mest kompetenta myndigheten när det gäller att göra dessa bedömningar. Enligt vår mening väger detta förhållande upp det försteg som fastighetsdomstolen har när det gäller att göra de rent skadeståndsrättsliga bedömningarna. Motsvarande gäller om lokalhyresgästens ersättningstalan grundas på att ersättningslägenheten som anvisats av hyresvärden inte var godtagbar.

Särskilt för lokalhyresgäster i mindre företag torde det framstå som naturligt att vända sig till hyresnämnden också när det gäller skadeståndsfrågan. Att processa om denna vid allmän domstol torde för många av dem framstå som så främmande att risk föreligger att de hellre avstår från att tillvarata sina rättigheter än att underkasta sig en process.

När det gäller omfattningen av de tvister det här är fråga om kan denna vara ett argument mot att föra över ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen till hyresnämnderna med tanke på de små nämndernas situation. Man måste emellertid räkna med att redan medlingsförfarandet vid nämnderna kommer att bli omfattande, eftersom nämndernas yttrande får stor betydelse för parterna. Det är troligt att sedan nämnden yttrat sig parterna kommer att i de flesta fall acceptera detta och göra upp sina mellanhavanden på grundval av yttrandet. Troligen kommer ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen också i fortsättningen att bli mycket sparsamt förekommande. Skulle undantagsvis någon liten nämnd drabbas av en stor tvist enligt 57 §, bör det vara möjligt att förordna någon lämplig ersättare för hyresrådet att handlägga antingen tvisten eller de löpande ärendena.

Betänkligheter anfördes under remissbehandlingen av vårt betänkande mot att hyresnämnderna själva skulle hantera den s. k. presumtionsregeln, dvs. bestämmelsen i 57 a § hyreslagen att i ersättningstvist enligt 57 § hyresnämndens tidigare yttrande om marknadshyra eller ersättningslägenhet får frångås endast under vissa angivna förutsättningar. Hyresnämndernas första utlåtande baseras emellertid på det material som då föreligger och kan frångås om nytt material tillkommer. Tillkommer inte nytt material, är det i princip meningen att bedömningen av frågan om skälig hyra eller godtagbar ersättningslokal skall ligga fast och den prövande myndigheten skall inrikta sig på skadeståndsfrågan. Invändningens vikt minskas också om hyresnämnderna i ersättningstvisten sammanträder med andra ledamöter än dem som avgett yttrandet. Detta bör också såvitt möjligt ske – i de små nämnderna med hjälp av det förut omnämnda ersättarsystemet. Hyresnämnderna har ju inte heller sista ordet i ersättningstvisterna, utan deras avgöranden i ersättningsfrågan kan fullföljas till bostadsdomstolen. Beträffande vad som uttalats i remissyttrandena angående olägenheter av skilda prejudikatinstanser i likartade frågor kan hänvisas till vad som anförts i det föregående.

Sammanfattningsvis synes också beträffande ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen övervägande skäl tala för att de förs över till hyresnämnderna.

Om inte samtliga hyrestvister förs över uppstår givetvis gränsdragningsproblem. En förteckning över vilka mål som hör till den ena eller andra myndigheten kan alltid ge upphov till tveksamhet, missförstånd och andra besvärligheter. Genom en generell överföring av hyrestvister till hyresnämnd kan dessa problem till största delen undvikas. Redan härigenom är en sådan lösning att föredra, om den är förenlig med övriga utgångspunkter för reformen. Det bör dock inte fördöljas, att även om samtliga hyrestvister förs

över till hyresnämnd ett gränsdragningsproblem kvarstår, nämligen att avgöra vad som är hyrestvist.[1]

För att få en uppfattning om hur stor volym en överföring kan komma att avse har vi under sommaren 1978 genomfört en enkät hos fastighetsdomstolarna. Enkäten avsåg hyrestvister som kommit in till domstolarna 1976 eller 1977.

Av svaren på enkäten har vi ansett oss kunna konstatera följande:

Den allt överskuggande typen av hyrestvister är naturligtvis mål om lagsökning p. g. a. bristande betalning av hyra. De kan vid vissa tingsrätter räknas i tusental. I ungefär tre fjärdedelar av de inkomna lagsökningsmålen meddelas utslag. Endast ett mindre antal mål hänskjuts som tvistiga till rättegång.

Antalet övriga hyrestvister vid fastighetsdomstolarna varierar mycket. Vid de större tingsrätterna har således redovisats upp till ett par hundra inkomna mål medan några av de mindre tingsrätterna under samma tid endast fått in ett tiotal mål. Ett stort antal hyrestvister är mål om betalning av hyra, som inte anhängiggjorts genom ansökan om lagsökning.

Av hyrestvisterna har endast ett mycket begränsat antal avgjorts efter huvudförhandling inför fullsutten rätt. Fem tingsrätter har således under de aktuella åren inte haft en enda sådan huvudförhandling medan flera andra endast haft någon enstaka. Många huvudförhandlingsmål avser hyresbetalning. Av de mål som inte avgjorts efter huvudförhandling har ungefär hälften skrivits av. – Någon mer markerad skillnad avseende formen för avgörande tycks inte föreligga mellan betalningstvister och andra hyrestvister.

Mål som avgörs genom stor huvudförhandling är i regel mycket arbetskrävande. Även mål som avgörs på annat sätt kan naturligtvis också mången gång vara arbetskrävande. Vanligen bör de dock inte vara lika omfattande som huvudförhandlingsmålen. Generellt medför de mål som skrivs av mindre besvär än de som avgörs på annat sätt. Till den senare gruppen hör ju bl. a. mål som avgörs efter huvudförhandling i förenklad form, tredskodom, stadfästande av förlikning.

Antalet mål som avgörs efter huvudförhandling inför fullsutten rätt är således mycket litet. Av de övriga målen bör det överväldigande flertalet inte vara allt för arbetskrävande.

Ur domstolsverkets statistik över antalet mål vid fastighetsdomstolarna kan man få fram bl. a. totala antalet avgjorda mål, förhandlingstiden och tiden från det att målet kom in till dess att det avgjordes. Vid fastighetsdomstolarna handläggs emellertid inte bara hyrestvister utan även mål avseende bostadsrätter, arrenden, fastighetsbildning, enskilda vägar, expropriation, miljöskydd. Eftersom statistiken inte är uppdelad efter typ av mål, t. ex. hyresmål, expropriationsmål, kan man inte utan specialbearbetning få fram hur pass stor del av fastighetsdomstolarnas arbetsbörda hyrestvisterna utgör. Det finns emellertid tre fastighetsdomstolar, Sundsvalls tingsrätt, Borås tingsrätt och Eskilstuna tingsrätt, som på grund av en specialbestämmelse i 2 § fastighetsdomstolskungörelsen (1971:549) endast handlägger vissa typer av mål. Dessa fastighetsdomstolar handlägger sålunda endast mål och ärenden som avses i 8 kap. 32 § (vissa arrendetvister) och 12 kap. 71 § (vissa hyrestvister) jordabalken, 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 23 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 23 a § andra stycket lagen om

[1] Se Rosén i SvJT 1975 s. 551 ff.

arrendenämnder och hyresnämnder samt 77 § bostadsrättslagen (1971:479) och ärende som har samband med sådant mål eller ärende. Som framgår av uppräkningen kan man anta att dessa tre fastighetsdomstolar huvudsakligen handlägger hyrestvister. Viss ledning angående målens storlek kan man därför få från dessa tre fastighetsdomstolars statistik.

Tabell 12 Antal avgjorda mål och förhandlingstider vid vissa fastighetsdomstolar åren 1976–1979

	1976			1977			1978			1979		
	E-tuna	Borås	S-vall	E-tuna	Borås	S-vall	E-tuna	Borås	S-vall	E-tuna	Borås	S-vall
Antal avgjorda mål	72	44	93	68	44	48	76	41	55	60	40	49
Förhandlingstid (tim)	28	54	29	19	17	28	35	31	22	26	21	24
Förhandlingstid/mål (i vilka förhandling förekommit)–(tim)	0,55	1,65	0,45	0,46	0,79	0,79	0,74	1,08	0,57	0,80	1,04	0,73

Av *tabell 12* framgår att under perioden 1976–1979 avgjordes sammanlagt vid de tre fastighetsdomstolarna 690 mål. Den totala förhandlingstiden var 334 timmar, vilket för samtliga mål motsvarar 29 minuter per mål.

Statistik avseende tiden mellan inkomst- och avgörandedatum samt avgörandets art finns för de tre fastighetsdomstolarna för år 1976, se *tabell 13*.

Tabell 13 Handläggningstider vid vissa fastighetsdomstolar år 1976

Tid (mån)	Avgjorda genom dom			Avskrivna			Avgjorda på annat sätt		
	E-tuna	Borås	S-vall	E-tuna	Borås	S-vall	E-tuna	Borås	S-vall
– 1	11	5	3	9	4	18	0	1	0
1– 2	21	6	20	7	7	23	0	1	0
2– 3	3	2	3	1	6	8	0	0	0
3– 4	3	0	1	4	2	5	0	0	0
4– 5	1	1	2	2	3	1	0	0	0
5– 6	1	1	1	1	1	0	0	0	0
6– 8	0	3	0	0	0	1	0	0	0
8–10	0	0	1	2	0	2	0	0	0
10–12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12–14	3	1	1	2	0	3	0	0	0
18–	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	44	19	32	28	23	61	0	2	0
Medelvärde (dagar)	89	99	73	101	66	75	0	–	0

Av statistiken framgår att handläggningstiden för det alldeles övervägande antalet mål inte överskrider två månader och att av dessa många avgörs inom en månad från inkomstdagen. Antalet avskrivna mål är mycket stort. Två av fastighetsdomstolarna har sålunda skrivit av fler mål än de avgjort genom dom. Antalet avgöranden på andra sätt än genom dom eller avskrivning synes försumbart.

Av domstolsverkets statistik framgår sålunda: I de mål där förhandling förekommit är det ovanligt att den genomsnittliga förhandlingstiden överstiger en timme. Tidrymden mellan talans väckande och avgörandet är för de flesta mål inte särskilt lång. Ett stort antal mål skrivs av.

Man bör vidare kunna utgå ifrån att arrendetvister är mer komplicerade och därför tar längre tid än hyrestvister. Arrendetvister är å andra sidan mindre vanliga än hyrestvister.

Detta gör att man av det förebragta materialet bör kunna sluta sig till att hyrestvister som handlagts av fastighetsdomstolarna i Eskilstuna, Borås och Sundsvall inte varit av alltför arbetskrävande beskaffenhet. Något storstadsområde ingår emellertid inte. Domsområdena är Södermanlands, Älvsborgs och Västernorrlands län. Viss försiktighet bör därför iakttas vid en vidare tolkning av dessa resultat.

Sammanfattningsvis kan man av det förebragta materialet dra den slutsatsen att en överflyttning av samtliga hyrestvister till hyresnämnderna inte medför någon dramatisk ökning av nämndernas arbetsbörda under förutsättning att mål enligt lagsökningslagen får ligga kvar hos tingsrätterna. Det bör dock erinras om att hyresnämndernas balans ökat kraftigt och att en viss förstärkning synes nödvändig redan för att komma till rätta med denna. Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 8.4. En uppgång av ärendenas antal vid hyresnämnderna medför naturligtvis motsvarande minskning hos fastighetsdomstolarna. I vart fall i Stockholm, Göteborg och Malmö bör denna minskning kunna vara av betydelse för fastighetsdomstolarnas arbetsbörda. Minskningen bör kunna föranleda överförande av anslag från dessa tingsrätter till hyresnämnderna.

När det gäller betalningstvisterna erbjuder sig två alternativ. Det ena är att låta dem helt ligga kvar i tingsrätterna, under förutsättning att de inte rör annat än betalning av avtalad hyra jämte fråga om förverkande på grund av utebliven betalning samt skadestånd grundat på förverkandet. Det andra alternativet är att låta målen ligga kvar i tingsrätterna endast så länge de har lagsökningskaraktär. Troligen skulle det senare alternativet medge en mera lätthanterlig gränsdragning med nuvarande regelsystem men kanske inte med hänsyn till det resultat som rättegångsutredningen kan komma fram till. Viktigare är dock att i betalningstvister inte sällan framställs invändningar som det ligger nära till hands att låta hyresnämnden pröva, t. ex. om lägenhetens beskaffenhet. Vi anser det därför mest ändamålsenligt att samtliga betalningstvister med undantag för sådana som handläggs enligt lagsökningslagen förs över från fastighetsdomstol till hyresnämnd. Den ökning av hyresnämndernas arbetsbörda som detta tvivelsutan medför kommer i viss mån att kompenseras av den minskning av antalet mål eller den förenkling av förfarandet som våra förslag i andra delar kommer att medföra. Exempel härpå är våra förslag i fråga om avstående från besittningsskydd och förfarandet i masstvister om villkorsprövning. Vidare bör vårt förslag att hyrestiden för bostadslägenheter i regel är obestämd föra med sig att antalet förlängningstvister kommer att minska. Detta gäller främst vid evakuering av hus inför ombyggnad och rivning. Eftersom det är hyresvärden som enligt förslaget skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden kan han vänta med uppsägningen tills frågan om ersättningslägenheter lösts. Först om så inte sker har han anledning att vända sig till hyresnämnden.

Lagsökningsmålen, som således blir kvar i tingsrätterna, skall enligt den ändring som skett i lagsökningslagen (SFS 1981:848) fördelas på samtliga tingsrätter och inte enbart på fastighetsdomstolarna.

Det kan här vara på sin plats att erinra om att enligt lagsökningslagen handläggs inte blott mål om lagsökning utan även mål om betalningsföreläggande. Vad som i det föregående sagts om lagsökning gäller därför naturligtvis även betalningsföreläggande.

Eftersom vi har utgått från att lagsökningsmålen ej skall föras över till hyresnämnderna skulle en överföring av övriga hyresbetalningstvister medföra att lagsökningsmål efter ansökan om återvinning fick överlämnas från tingsrätt till hyresnämnd. På samma sätt skulle ett överlämnande till hyresnämnden få ske när ett lagsökningsmål som tvistigt hänskjuts till rättegång. Detta skulle få till följd att dessa typer av mål skulle komma att handläggas av två olika myndigheter – låt vara att handläggningen vid tingsrätt och hyresnämnd skulle vara klart avgränsad i tiden. En uppdelning mellan tingsrätt och hyresnämnd av hyresbetalningsmålen som beror på om de handläggs enligt lagsökningslagen eller i annan ordning skulle således medföra vissa nackdelar.

Frågan har behandlats i lagrådsremiss med förslag till handräckningslag m. m. och i lagrådets yttrande över förslaget. I lagrådsremissen föreslogs att lagsökningsmål i bl. a. hyrestvister skulle handläggas av tingsrätt men efter hänskjutande eller ansökan om återvinning överlämnas till fastighetsdomstol. Lagrådet avstyrkte förslaget (prop. 1980/81:88 s. 167 ff) och förordade att lagsökningsmål i bl. a. hyrestvister alltjämt skulle handläggas i fastighetsdomstol. En uppdelning av processen på skilda domstolar kunde enligt lagrådets mening dels medföra administrativt besvär, dels medföra svårigheter för parterna, dels också leda till att den domstol till vilken målen överflyttades kunde komma att uppfattas som överordnad i förhållande till den överlämnande domstolen.

Föredraganden godtog emellertid inte lagrådets invändningar på denna punkt (prop. 1980/81:88 s. 191). Han anförde därvid bl. a. att olägenheterna med ett överflyttande inte var så stora att de borde vara avgörande för forumfrågan. En överflyttning av målen efter återvinning medförde vidare enligt föredraganden att man fick bättre möjlighet att utnyttja domstolarnas resurser på ett mer effektivt sätt än med nuvarande regler. Lagsökningslagen har därför utformats så att lagsökningsmålen efter återvinning skall överlämnas från tingsrätt till fastighetsdomstol.

Motsvarande ordning bör enligt vår mening också tillämpas i förhållandet mellan tingsrätt och hyresnämnd. En hyrestvist som handlagts lagsökningsvägen bör därför efter hänskjutande eller ansökan om återvinning överlämnas till hyresnämnden.

Vi kan således konstatera att de flesta hyrestvister är mycket väl lämpade att flyttas över från allmän domstol till hyresnämnd. Beträffande de hyrestvister som naturligen hör hemma hos allmän domstol har vi, bortsett från lagsökningsmålen, inte funnit att ett överförande till hyresnämnd är förknippat med sådana nackdelar att det inte bör ske. Tvärtom är de fördelar som uppnås främst genom medverkan av intresseledamöter så stora att vi anser att samtliga hyrestvister med undantag av mål enligt lagsökningslagen bör flyttas över från fastighetsdomstol till hyresnämnd.

Enligt den nya handräckningslagen (prop. 1980/81:88 s. 35 och 191) skall handräckningsmål (t. ex. avhysning enligt 192 § utsökningslagen) efter överexekutors avskaffande tas upp av den tingsrätt som är allmänt fastighetsforum enligt 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Detta gäller också arrende-, hyres- och bostadsrättstvist som handläggs enligt handräckningslagen. Om svaranden söker återvinning mot handräckningsutslaget skall målet överlämnas till fastighetsdomstolen. Inte heller handräckningsmålen bör föras över till hyresnämnd. Efter återvinningsansökan bör däremot hyrestvist som anhängiggjorts handräckningsvägen överlämnas till hyresnämnden.

Beträffande bostadsrättstvister gäller på motsvarande sätt att bostadsrättstvist som inte ankommer på hyresnämndens prövning skall tas upp av fastighetsdomstolen (76 och 77 § bostadsrättslagen, 1971:479). Med bostadsrättstvist avses tvist med anledning av upplåtelse av sådan nyttjanderätt som avses i 1 § bostadsrättslagen, dvs. nyttjanderätt för obegränsad tid. Till bostadsrättstvist räknas såväl tvist om själva bostadsrättsupplåtelsen som tvist angående fordringsanspråk på grund av nyttjanderättsförhållandet. Däremot hör exempelvis tvist mellan bostadsrättshavare och förvärvare av bostadsrätten om överlåtelseavtalets bestånd eller innebörd eller om köpeskillingen inte hit. I sådant mål skall vanliga processuella regler tillämpas. Detsamma gäller tvister som rör föreningsrättsliga frågor (prop. 1971:12 s. 168). Även de bostadsrättstvister som handläggs vid fastighetsdomstolarna är väl lämpade att tas upp av hyresnämnderna. Förs samtliga hyrestvister med undantag av sådana som handläggs enligt lagsökningslagen och handräckningsmål över till hyresnämnderna anser vi att en motsvarande överföring bör ske även beträffande de bostadsrättstvister som i dag handläggs vid fastighetsdomstol. För enkelhets skull kommer vi emellertid i det följande endast att uppehålla oss vid hyrestvisterna. Samma betraktelsesätt kan dock läggas även på handläggningen av de bostadsrättstvister som vi föreslår skall föras över till hyresnämnderna.

Även bostadsdomstolens arbetsbörda kommer att öka, om nya målgrupper förs över till hyresnämnderna. Vi har övervägt om man för att motverka detta skulle kunna införa krav på prövningstillstånd för att bostadsdomstolen skulle ta upp mål av mera bagatellartad karaktär, på liknande sätt som krävs enligt småmålslagen för att talan mot tingsrättens avgörande skall komma under hovrättens prövning. Vid en hearing som vi haft med bl. a. företrädare för bostadsdomstolen och hyresnämnderna har emellertid framkommit att en utsållning enbart av mål som rör ett litet värde räknat i pengar inte skulle medföra någon mera beaktansvärd lättnad för bostadsdomstolen. Att införa krav på prövningstillstånd i mål som rör mera betydande värden eller annat än sådant som kan värderas i pengar bör undvikas, eftersom det här är fråga om ett tvåinstanssystem. Därtill kommer, att intresseledamöterna troligen borde medverka även i dispensprövningen, vilket skulle medföra en liten skillnad i fråga om arbetsinsats beträffande de enklaste målen. En ökad måltillströmning i bostadsdomstolen torde därför i första hand böra mötas med andra åtgärder. Endast om fortsatta erfarenheter visar att bostadsdomstolens arbetsbörda inte kan bemästras, bör det kunna bli aktuellt att på nytt överväga frågan om prövningstillstånd för att mål skall få tas upp i bostadsdomstolen.

8.3.2 *Förfarandet vid hyresnämnd och i bostadsdomstolen*

8.3.2.1 Allmänna synpunkter

Förs samtliga hyrestvister med undantag av mål enligt lagsökningslagen och handräckningslagen över till hyresnämnd måste man också ta ställning till om förfarandet vid hyresnämnd skall reformeras. För vissa av de hyrestvister som vi nu föreslår skall föras över är troligtvis den friare handläggningen i hyresnämnd mindre ändamålsenlig. Detta gäller främst tvister om ersättning enligt 57 § hyreslagen men kanske också andra mål om skadestånd och vissa betalningstvister. För handläggning av sådana mål är det önskvärt med ett större mått av formbundenhet än vad den nuvarande hyresnämndsprocessen erbjuder.

Vid fastighetsdomstol tillämpas i dag i processuellt hänseende rättegångsbalken – småmålslagen är inte tillämplig eftersom målen handläggs i särskild sammansättning. Att göra rättegångsbalkens bestämmelser till alla delar tillämpliga på samtliga mål och ärenden som handläggs vid hyresnämnd skulle emellertid rimma mindre väl med vad som framhålls i våra direktiv: en överföring får inte föra med sig att det nuvarande enkla och smidiga förfarandet i hyresnämnd kompliceras. En sådan lösning är därför inte tänkbar.

I och för sig skulle man naturligtvis kunna tänka sig att hyresnämnderna fick arbeta med två processuella system. För de flesta ärendetyperna skulle den nuvarande relativt fria processordning som bygger på nämndlagen samt förvaltningslagen gälla, medan för mål om exempelvis ersättning enligt 57 § hyreslagen och skadestånd rättegångsbalkens regler skulle tillämpas. Att söka ledning från två olika processuella system måste dock rimligen vara vanskligt. Har man inte ett system att hålla sig till, kan lätt tveksamhet uppstå om hur man skall förfara i det enskilda fallet. Inte heller en sådan lösning kan därför förordas.

Den naturliga lösningen blir då att en överföring av den omfattning vi förordat får till följd att särskilda processuella regler utarbetas för förfarandet i hyresnämnd – regler som utan att ge avkall på kravet på formell stadga där sådan behövs medger ett enkelt och smidigt förfarande. Som tidigare antytts kan modellen till en sådan lagstiftning till stor del hämtas från småmålslagen. Dessa regler skulle komplettera de nuvarande bestämmelserna om handläggning i nämndlagen. Sätts nya paragrafer in i nämndlagen blir emellertid en redan komplicerad lagstiftning än mer svåröverskådlig. Vi har därför funnit det ändamålsenligt att utarbeta förslag till en helt ny lag – hyresprocesslagen (HPL) – i vilken handläggningen av hyrestvister regleras.

Vid den reform som skedde år 1973 i fråga om hyresnämndernas möjlighet att avgöra preliminärfrågor samt att höra part under sanningsförsäkran och vittne under ed anförde departementschefen (prop. 1973:23 s. 132) att det var "angeläget att förfarandet inte binds genom en mängd förfaranderegler och att hyresnämnderna alltjämt får förhållandevis fria händer att handlägga ärendena i de former som i det särskilda fallet ter sig lämpligast och mest ändamålsenliga. Mellan domstolarna och hyresnämnderna kommer således att finnas grundläggande skillnader rent förfarandemässigt." Sedan uttalan-

det gjordes har emellertid småmålslagen tillkommit. Den bygger bl. a. på det obundna förfarandet inför hyresnämnd. Handläggningen av mål enligt småmålslagen har därigenom kommit att bli förhållandevis smidig utan att man därför förlorat den stadga avseende t. ex. formerna för upptagande av bevisning som är nödvändig för handläggning av dispositiva tvistemål. Detta har uppnåtts genom att i småmålslagen intagits speciella regler om handläggning vid tingsrätt (12–20 §§) som ersätter vissa regler i rättegångsbalken om förberedelse och huvudförhandling.

Vi har använt en liknande teknik vid utarbetandet av vårt förslag till hyresprocesslag. Förslaget bygger till stor del på bestämmelser hämtade från dels nämndlagen, dels småmålslagen. En hyresprocesslag kan dock inte täcka alla tänkbara processuella situationer. Ledning måste därför hämtas från annan lagstiftning. I dag hämtar hyresnämnderna sådan ledning från förvaltningslagen. Eftersom vi tar in regler från småmålslagen för att få förfarandet mer rättegångslikt, förefaller det något sökt att vid sidan av den särskilda regleringen tillämpa förvaltningslagen. Det naturliga är här att hämta ledning ur rättegångsbalken. Därigenom skulle man komma att jämställa hyresnämnder med domstolar. Detta kan inte möta lika stora betänkligheter i dag när vi har småmålslagen.

Rättegångsbalken är i dag direkt supplerande i förhållande till lagen om bostadsdomstol. Skälet till det är att bostadsdomstolen sliter tvister av rent civilrättslig art mellan enskilda och i viss utsträckning tar ställning till frågor som annars allmän domstol brukar pröva, t. ex. vid prövningen av preliminärfrågor (prop. 1974:151 s. 99). Samma skäl kan åberopas för att göra rättegångsbalken direkt supplerande till hyresprocesslagen, om samtliga hyrestvister med undantag av lagsökningsmål och handräckningsmål förs över till hyresnämnd. Dessutom nås den fördelen att processen i hyresnämnd och processen i bostadsdomstolen ytterst kommer att vila på samma grund. Det är önskvärt att så är fallet, så att exempelvis samma regler om bevisningen gäller i de båda instanserna.

Görs rättegångsbalken supplerande i förhållande till hyresprocesslagen kan ytterligare en fördel uppnås. Lagen om bostadsdomstol och lagen om arrende- och hyresnämnder innehåller nämligen ett flertal nära nog identiska stadganden. Om hyresprocesslagen gällde även förfarandet i bostadsdomstol skulle dessa stadganden kunna samlas i gemensamma kapitel gällande för båda instanserna. På så sätt skulle lagstiftningen inte bara förenklas rent tekniskt utan även bli mer överskådlig. Vårt förslag till hyresprocesslag reglerar därför handläggningen i både bostadsdomstol och hyresnämnd. Förslaget bygger i huvudsak på regler hämtade från rättegångsbalken (RB), småmålslagen (SML), lagen om arrende- och hyresnämnder (LAH), lagen om bostadsdomstol (BDL) och i viss mån lagen om rättegången i arbetstvister (LRA).

8.3.2.2 Avgränsningen av hyresnämndernas kompetens

Hyresnämnderna skall enligt nuvarande regler ta upp vissa särskilt angivna ärenden enligt hyreslagen, bostadsrättslagen (1971:479), hyresförhandlingslagen (1978:304), bostadsförvaltningslagen (1977:792), bostadssaneringslagen (1973:531), lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet, bostadsan-

visningslagen (1980:94) och lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter – bristortslagen. Vilka uppgifter hyresnämnden har framgår av 4 § första stycket nämndlagen. Dessutom finns bestämmelser i de nyss uppräknade lagarna som anger vilka frågor enligt lagen som prövas av hyresnämnden.

Alla hyrestvister – utom mål enligt lagsökningslagen och handräckningsmål – skall enligt vårt förslag fortsättningsvis tas upp av hyresnämnderna. Hyresprocesslagen skall naturligtvis gälla för handläggning av alla mål som tas upp av hyresnämnd – således inte blott hyrestvister utan även de mål enligt de nyss uppräknade lagarna som redan i dag handläggs av hyresnämnderna. Eljest skulle systemet bli alltför otympligt. Någon uppräkning av vilka typer av mål som skall tas upp av en hyresnämnd bör inte vara erforderlig i hyresprocesslagen. Det bör i stället vara till fyllest, om det i den lag som materiellt reglerar de olika frågorna framgår att frågor enligt lagen tas upp av hyresnämnd. I sådant fall gäller hyresprocesslagen.

Det skulle emellertid vara både opraktiskt och onödigt kostnadskrävande om inte hyresnämnden även skulle kunna ta upp andra tvister som har ett nära samband med en tvist som handläggs av hyresnämnden enligt hyresprocesslagen. Exempel härpå är om ena parten i en hyrestvist har en genfordran mot den andra som inte grundar sig på hyresförhållandet. På grund av regeln i 14 kap. 7 § rättegångsbalken om att mål får förenas bara om de handläggs enligt samma rättegångsform kan emellertid inte en sådan motfordran utan vidare prövas i målet. När det gäller arbetstvister finns en möjlighet att i samband med dem ta upp även andra tvister än arbetstvister genom ett stadgande i 1 kap. 1 § första stycket lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister. Vi förordar en liknande regel som ger en hyresnämnd möjlighet att gemensamt med en tvist som handläggs enligt hyresprocesslagen handlägga även en annan tvist, om detta är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt. Målet i dess helhet handläggs i sådant fall enligt hyresprocesslagen. De skäl som talar för en sammanföringsregel av angivet innehåll i hyresprocesslagen är också för handen beträffande mål som handläggs av tingsrätt och fastighetsdomstol. Även beträffande sådana mål kan det ju tänkas att det är lämpligt att ett mål som egentligen skall handläggas enligt hyresprocesslagen får tas upp av tingsrätten eller fastighetsdomstolen. Vi föreslår därför att en motsvarande regel tas in i rättegångsbalken.

Det kan emellertid under handläggningens gång visa sig att det inte längre är lämpligt att en hyrestvist och en annan tvist som förenats handläggs gemensamt. Vi anser därför att målen i sådant fall bör få särskiljas om det finns skäl till det. Särskiljs målen är det naturligtvis inte lämpligt att den fortsatta handläggningen av ett mål som inte enligt huvudregeln skall tas upp av hyresnämnden sker där. Målet bör i stället överlämnas till den domstol som haft att ta upp tvisten om talan inte väckts vid hyresnämnden.

Liksom nu är fallet skall hyresnämnd även fortsättningsvis ha till uppgift att medla samt vara skiljenämnd i hyres- och bostadsrättstvister.

8.3.2.3 Hyresnämnder och bostadsdomstolen: sammansättning, ledamöter m. m.

Som tidigare framgått kommer genom hyresprocesslagen hyresnämnderna att bli domstolar. I det fall hyresprocesslagen eller annan författning saknar särskilda regler om hyresnämnd eller bostadsdomstol kommer därför de allmänna bestämmelserna om domstolsväsendet i rättegångsbalken 1–9 kap. att bli tillämpliga. Ett särskilt stadgande härom bör tas in i förslaget till hyresprocesslag.

När det gäller frågorna om vem som förordnar ledamöter i hyresnämnd och bostadsdomstolen och om förordnandetidens längd skiljer sig de nuvarande bestämmelserna något från varandra. Detsamma gäller reglerna om vissa behörighetskrav, såsom maximiålder för ledamot och att ledamot inte får vara i konkurstillstånd. För att uppnå enhetlighet anser vi att samma krav skall gälla i dessa avseenden för ledamöter i hyresnämnd och i bostadsdomstolen. En annan konsekvens av att hyresnämnderna blir domstolar är att även ledamöterna i hyresnämnderna skall avlägga domared.

Enligt 10 § bostadsdomstolslagen och 28 § nämndlagen gäller bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare även ledamöter i hyresnämnder eller bostadsdomstolen. Detta innebär att en ledamot är jävig bl. a. om han är parts ställföreträdare eller är ledamot av styrelsen för bolag, förening eller annat samfund eller annan sådan inrättning, som är part i målet. Jäv – s. k. delikatessjäv – är för handen om eljest särskild omständighet föreligger, som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i målet. Detta kan vara fallet om intresseledamoten utan att vara ställföreträdare eller ledamot av styrelse för bolag eller förening, som är part i målet, är anställd hos parten.

I mål som handläggs enligt HPL kan det förekomma att riksorganisation eller lokal organisation av fastighetsägare, bostadsrättsföreningar, hyresgäster, bostadsrättshavare eller näringsidkare är part. Intresseledamöterna i bostadsdomstolen och hyresnämnderna förordnas emellertid först sedan sådan riksorganisation som nyss nämnts beretts tillfälle att avge förslag. Detta innebär att intresseledamöterna mången gång kommer att vara anställda hos eller ställföreträdare för eller ledamot av styrelse för sådan riksorganisation eller motsvarande lokala organisation. Att intresseledamot har sådan ställning är naturligt med hänsyn till de insikter i hyresmarknadens förhållanden som krävs. Det är för bostadsdomstolens och hyresnämndernas verksamhet av vikt att intresseledamöterna är så kvalificerade som möjligt. En jämkning av rättegångsbalkens jävsregler bör därför övervägas såvitt gäller intresseledamöter i hyresnämnd och bostadsdomstolen så att en intresseledamot endast anses jävig om han på ett direkt sätt tagit befattning med den sak målet rör.

I vårt förslag till HPL förordar vi ett tillägg till rättegångsbalkens jävsregler. En intresseledamot, som är ledamot av styrelse eller beslutande församling för sådan riksorganisation, som nyss sagts, eller motsvarande lokala organisation bör således enligt HPL inte anses jävig bara för att organisationen är part i målet. Detsamma gäller en intresseledamot som är anställd hos eller fullgör förtroendeuppdrag för organisationen. En sådan intresseledamot bör anses jävig bara om han tidigare fört talan i det aktuella

målet eller för organisationens räkning fattat beslut beträffande den fråga som målet rör.

Även när det gäller hyresnämndens och bostadsdomstolens sammansättning för vissa typer av mål anser vi några smärre ändringar befogade. Enligt 5 § nämndlagen skall hyresnämnd, om det inte är fråga om förberedande åtgärd eller dylikt, bestå av lagfaren ordförande – hyresrådet – och två andra ledamöter – intresseledamöter. För att uppnå likformighet med vad som gäller i bostadsdomstolen föreslår vi för hyresnämndernas del en regel som motsvarar de två sista meningarna i 13 § andra stycket bostadsdomstolslagen. Detta innebär att den av intresseledamöterna, som skall vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet (fastighetsägarsidans intresseledamot), om målet rör hyresfastighet som tillhör enskild, skall vara väl förtrogen företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör målet annan hyresfastighet – t. ex. fastighet om ägs av allmännyttigt bostadsföretag – skall denne intresseledamot vara väl förtrogen företrädesvis med förvaltningen av hyresfastighet som tillhör annan än enskild. Vi vill erinra om att vad nu sagts liksom i bostadsdomstolen inte gäller intresseledamöter på hyresgästsidan.

Emellertid skulle det för hyresnämndernas del vara opraktiskt om regeln skulle gälla utan undantag. I vissa speciella fall bör sålunda hyresnämnden kunna avgöra ett mål utan att en representant för just den fastighetsägare- eller nyttjanderättshavarekategori saken rör sitter i nämnden. Så kan vara fallet om nämnden sammanträder på en plats belägen på långt avstånd från kansliorten och intresseledamöter som representerar de olika fastighetsägarekategorierna inte finns på sammanträdesorten. Om i sådant fall nästan alla mål som skall behandlas under rättegångsdagen rör exempelvis hyresfastigheter som tillhör annan än enskild och endast något enstaka mål fastighet som tillhör enskild bör nämnden även kunna avgöra mål beträffande enskilt ägd fastighet trots att en representant för just den kategorien av fastighetsägare inte sitter i nämnden. En särskild anledning till detta undantag är att nämndlagen inte i fråga om fastighetsägarrepresentanten gör någon skillnad mellan allmänt och enskilt ägda fastigheter och att den ändring som nu föreslås i detta hänseende annars skulle kunna vålla problem i undantagsfall. Vi föreslår därför att hyresnämnden när särskilda skäl föreligger skall kunna avvika från den nyss föreslagna sammansättningsregeln.

Det har visat sig att det även i andra fall kan finnas behov av en undantagsbestämmelse som ger inte blott hyresnämnderna utan även bostadsdomstolen möjlighet att under särskilda förhållanden pröva vissa frågor utan att de normala sammansättningsreglerna iakttas. Så är fallet om prövningen inte rör saken, dvs. hyresnämnden eller bostadsdomstolen uttalar sig inte om hur den föreliggande tvisten mellan parterna skall slitas. Exempel härpå är beslut om avskrivning och avvisning. I sådana fall anser vi att hyresnämnden eller bostadsdomstolen skall kunna skriva av eller avvisa en talan som berör exempelvis en enskilt ägd fastighet även om en intresseledamot som företräder allmännyttiga fastighetsägares intressen deltar. Så bör dock få ske endast om särskilda skäl föreligger. Det kan vara fallet om det skulle dröja lång tid innan hyresnämnden eller bostadsdomstolen har möjlighet att avgöra frågan i den sammansättning som föreskrivs enligt huvudregeln och det skulle medföra avsevärd olägenhet att skjuta upp avgörandet. Vi vill här erinra om att en fråga om avskrivning eller avvisning i

och för sig kan avgöras av hyresrådet ensam. På samma sätt kan en lagfaren ledamot i bostadsdomstolen själv skriva av ett mål. Undantaget bör därför främst tillämpas i sådana fall där medverkan av intresseledamöter är önskvärd. Exempel härpå är att frågan om rättegångskostnadernas fördelning är tveksam.

Det förekommer redan i dag vid hyresnämnderna att man håller ett förberedande sammanträde inför hyresrådet ensam vid vilket målets fortsatta handläggning bestäms. Så är fallet inte blott i komplicerade mål där ett förberedande sammanträde behövs för att bestämma den fortsatta handläggningen och klarlägga bevisningen utan även i andra mål där det kan förutses att ytterligare sammanträde t. ex. för besiktning blir nödvändigt. Vi föreslår att möjligheten till förberedande sammanträde lagfästs genom att i förslaget till HPL tas in en uttrycklig regel om sådant sammanträde. Av sammanträdets karaktär av förberedande åtgärd följer att det enligt vad som redan nu gäller får hållas inför hyresrådet ensam. Något tillägg till domförhetsreglerna är därför inte erforderligt.

Av domförhetsreglernas utformning följer att ett mål kan avgöras i sak av hyresrådet ensam om parterna samtycker till det eller saken är uppenbar.

Från bostadsdomstolen har till utredningen framförts önskemål om bestämmelser som ger bostadsdomstolen möjlighet att i vissa fall sammanträda med samtliga ledamöter. En sådan möjlighet att avgöra frågor i plenum finns i dag för såväl högsta domstolen (3 kap. 5 § första stycket RB) som arbetsdomstolen (3 kap. 9 § första stycket LRA), låt vara att utformningen av bestämmelserna är något olika. Vi anser att det även för bostadsdomstolens del föreligger behov av en möjlighet att avgöra mål i plenum.

Arbetsdomstolen kan inte hänskjuta fråga till plenum om det är av särskild betydelse för rättstillämpningen utan endast när den rådande meningen avviker från rättsgrundsats eller lagtolkning som arbetsdomstolen senast antagit. I högsta domstolen är emellertid ett hänskjutande möjligt i båda fallen. Varför möjligheten till hänskjutande i det först nämnda fallet saknas enligt lagen om rättegången i arbetstvister framgår inte klart av motiven (prop. 1974:77 s. 78 och 119 och SOU 1974:8 s. 122 och 188). I den kommentar till lagen om rättegången i arbetstvister, som getts ut av arbetsrättsliga föreningen,[1] uttalas blott, att 3 kap. 9 § första stycket LRA inte är avfattat så att viktiga frågor automatiskt skall avgöras i plenum. För bostadsdomstolens del har vi funnit det vara av vikt att en fråga kan avgöras av bostadsdomstolen i dess helhet inte bara när den rådande meningen avviker från en av domstolen antagen rättsgrundsats eller lagtolkning utan även om det i annat fall är av särskild betydelse för rättstillämpningen. På så vis kan bostadsdomstolen i sin helhet avgöra även mycket viktiga principiella spörsmål som domstolen inte tidigare tagit ställning till.

När ett mål hänskjutits till avgörande av bostadsdomstolen i dess helhet skall samtliga ledamöter delta i avgörandet. Vid förfall för intresseledamot får ersättare delta. Bostadsdomstolen kommer sålunda, om antalet ledamöter inte förändras, vid plenum att bestå av fem lagfarna ledamöter, en ordinarie teknisk ledamot samt tolv ordinarie intresseledamöter. Av de ordinarie intresseledamöterna är två förtrogna med förvaltning av hyresfastighet som tillhör enskild, två förtrogna med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild, två förtrogna med bostadshyresgästernas förhållanden, två förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden,

[1] Rättegången i arbetstvister, 1979, s. 143.

två förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet och två förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. Självfallet måste vid förändringar i bostadsdomstolens sammansättning tillses att förhållandet mellan fastighetsägaresidan och nyttjanderättshavarsidan förblir jämt, om frågor skall kunna avgöras av bostadsdomstolen i plenum. Av den anledningen bör i HPL slås fast, vilka intressen de olika intresseledamöterna skall representera. Det kan redan här vara på sin plats att påpeka att vi i specialmotiveringen föreslår att i bostadsdomstolen även skall finnas ledamot med ekonomisk utbildning och erfarenhet av företagsekonomiska frågor – ekonomisk ledamot. En ordinarie ekonomisk ledamot skall självfallet också delta i plenum.

8.3.2.4 Gemensamma bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnder och i bostadsdomstolen

Av vad som tidigare sagts framgår att avsikten med en gemensam hyresprocesslag för hyresnämnderna och bostadsdomstolen är att rättegångsbalkens bestämmelser skall utgöra grunden även för processen vid hyresnämnden. Vi föreslår att detta i HPL får komma till uttryck genom en regel vari, på liknande sätt som i 5 kap. 3 § lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister, stadgas, att vad som är föreskrivet i rättegångsbalken om rättegången i tvistemål, vari förlikning om saken är tillåten, gäller om annat inte följer av hyresprocesslagen eller annan författning. Beträffande hyresnämnd skall därvid tillämpas vad som är föreskrivet om underrätt och beträffande bostadsdomstolen vad som är föreskrivet om hovrätt.

Som kommer att framgå av det följande och av specialmotiveringen innebär detta bl. a. att rättegångsbalkens regler om föremål för talan, tredje mans deltagande i rättegång och beslut i vissa delar kommer att gälla även för handläggning enligt hyresprocesslagen. För några situationer där vi anser att avvikelser av större principiell betydelse bör göras från rättegångsbalkens bestämmelser kommer vi att redogöra i det följande.

Den allmänna hänvisningen till rättegångsbalkens regler och avsaknaden av särbestämmelser i hyresprocesslagen innebär vidare att vissa delar av rättegångsbalken kommer att i sin helhet gälla även för hyresprocessen. Exempel härpå är rättegångsbalkens stadganden om offentlighet och ordning vid domstol, part och ställföreträdare, rättegångsombud, kvarstad och skingringsförbud, frister och laga förfall samt rättegångshinder.

I hyresprocessen förekommer f. n. uttryck som saknas eller har annan innebörd än i den vanliga processen enligt rättegångsbalken. Sålunda finns i rättegångsbalken skilda beteckningar för olika typer av muntlig förhandling. Att införa rättegångsbalkens uppdelning av den muntliga handläggningen i förberedelse och huvudförhandling skulle medföra att det enkla och relativt snabba förfarandet inför hyresnämnden blev krångligare. Ett enhetligt begrepp för muntlig förhandling inför hyresnämnderna eller bostadsdomstolen behövs emellertid. I småmålslagen kallas sådan muntlig förhandling sammanträde. Vi har valt begreppet sammanträde även för hyresprocessens del. Detta för emellertid med sig att rättegångsbalkens regler om t. ex. protokoll inte kan tillämpas direkt för hyresprocessen. Eftersom vi anser det viktigt att rättegångsbalkens stringenta regler om protokoll tillämpas i så stor utsträckning som möjligt förordar vi att i HPL särskilt anges, vilka av

rättegångsbalkens bestämmelser om protokoll som gäller i hyresprocessen.

Mål enligt rättegångsbalken anhängiggörs med några få undantag, t. ex. gemensam ansökan om äktenskapsskillnad, alltid genom stämning och avgörs i sak genom dom. Enligt den nuvarande hyresprocessen sker anhängiggörande genom ansökan och avgörande genom beslut.

Vi har valt att behålla de nuvarande och för parterna i hyrestvister invanda begreppen.

Eftersom hyresnämnderna enligt vårt förslag skall handlägga alla hyrestvister med undantag av mål om lagsökning och handräckning måste i HPL ställas större krav på avgörandets utformning än för närvarande är fallet. Många av de hyrestvister som vi nu föreslår skall föras över är ju av ren tvistemålskaraktär. Inte minst av rättskraftskäl är det därför viktigt att avgörandet får en mer domsliknande form. Vi föreslår därför att beslut varigenom saken avgörs i regel skall sättas upp särskilt.

Hörnpelarna i tvistemålsprocessen enligt rättegångsbalken är muntlighet, omedelbarhet och koncentration eller, förenklat uttryckt, att domen i tvistemål skall grundas på vad som framkommit vid huvudförhandlingen. Att låta denna princip obetingat gälla i hyresprocessen skulle motverka vår strävan att bibehålla ett enkelt, snabbt och billigt förfarande. Med utgångspunkt i 25 § andra stycket bostadsdomstolslagen och 5 § andra stycket småmålslagen förordar vi därför en regel av innebörd att beslut inte behöver grundas uteslutande på vad som förekommit vid sammanträdet. Hänsyn får således tas till annat material, som förts in i målet.

Även när det gäller bevisupptagning anser vi det vara av vikt att reglerna vid hyresnämnd och i bostadsdomstolen är så lika som möjligt. En utgångspunkt måste emellertid vara att bostadsdomstolen och hyresnämnderna alltjämt har möjlighet att utöva en aktiv processledning. De allmänna domstolarna iakttar när det gäller att avvisa erbjuden bevisning en större restriktivitet än ordalagen i 35 kap. 7 § rättegångsbalken synes ålägga dem. Det är angeläget att onödig bevisning verkligen avvisas av bostadsdomstolen och hyresnämnderna, så att tvisterna kan handläggas så snabbt som möjligt. Rättegångsbalkens regler om avvisande av erbjuden bevisning bör därför inte bli tillämpliga. Vi förordar i stället att den nuvarande regeln om bevisupptagning i 23 § bostadsdomstolslagen förs över till hyresprocesslagen. Förhör med vittne eller sakkunnig under ed får sålunda hållas endast om det är erforderligt för utredningen och bevisningen inte kan föras på annat sätt med avsevärt mindre besvär eller kostnad. Under de förutsättningar som nyss angetts får även syn på stället äga rum. Stadgandet ger hyresnämnderna och bostadsdomstolen en större möjlighet att avvisa erbjuden bevisning än motsvarande regler i rättegångsbalken som de nu tillämpas.

På grund av den allmänna hänvisningen till rättegångsbalken kommer i övrigt dess bestämmelser om bevisning att gälla om inte annat särskilt stadgas. Detta medför bl. a. att enligt förslaget rättegångsbalkens förbud mot s. k. vittnesattest även kommer att gälla för handläggning enligt HPL. Skriftlig berättelse, som upprättats för det aktuella målet, får således enligt 35 kap. 14 § RB inte åberopas som bevis annat än under mycket speciella förhållanden. Enligt det nuvarande systemet gäller förbudet mot vittnesattester inte vid hyresnämnderna men väl i bostadsdomstolen. Detta beror på

att hyresnämnderna inte är underkastade rättegångsbalkens regler. Emellertid har detta lett till betydande olägenheter. När exempelvis hyresvärden p. g. a. hyresgästens misskötsamhet inte vill gå med på förlängning av hyresavtalet händer det sålunda inte sällan att hyresvärden vid hyresnämnden åberopar ett intyg vari grannarna förklarar att hyresgästen uppträtt störande. Fullföljs målet till bostadsdomstolen kan intyget på grund av förbudet mot vittnesattester inte där godtas som bevisning. Grannarna måste då i stället åberopas som vittnen. Detta kan mången gång leda till svåra konflikter för vittnet. Tar han helt eller delvis tillbaka vad han intygat framstår han kanske som mindre vederhäftig. Står han fast vid vad han intygat gör han sig kanske skyldig till överdrifter. Problemen kan emellertid till stor del undvikas om, som vi nu föreslagit, förbudet mot vittnesattester kommer att gälla även vid hyresnämnderna. Processen i de båda instanserna blir dessutom därigenom mer likformig.

Att rättegångsbalkens principiella förbud mot vittnesattester enligt förslaget blir tillämpligt även på handläggningen vid hyresnämnderna innebär inte att hyresnämnderna därigenom skulle bli förhindrade att höra part eller annan upplysningsvis, t. ex. i samband med en besiktning. Bevisverkan av uppgifter som lämnats på detta sätt är dock begränsad. Åberopas utsagan som bevisning och skall inte bevisningen enligt det förut anförda avvisas, bör utsagan i stället tas upp i de för muntlig bevisning stadgade formerna.

En annan naturlig följd av att rättegångsbalkens regler om bevisning skall tillämpas även beträffande handläggningen vid hyresnämnd är som nyss antytts att institutet syn förs in även i hyresnämndsprocessen. Detta innebär dock inte att vi anser att besiktningen bör utmönstras ur hyresprocessen. Besiktning enligt 17 § första stycket nämndlagen var visserligen (Ds Ju 1974:3 s. 146) avsedd att utgöra en motsvarighet till domstols syn också i det fallet att den utfördes av en därtill särskilt förordnad person. Besiktning som inte görs av nämnden är dock ofta att betrakta som enbart ett förberedande led i ärendets handläggning.

Hyresprocesskommittén (Ds Ju 1974:3 s. 146 f och prop. 1974:151 s. 63) föreslog efter mönster av 17 § första stycket nämndlagen och 9 § fastighetsdomstolslagen att möjlighet till besiktning också skulle finnas i bostadsdomstolen. En sådan bestämmelse flöt därför in i 22 § bostadsdomstolslagen.

Om förhållandet mellan syn och besiktning i bostadsdomstolen anförde hyresprocesskommittén (prop. 1974:151 s. 64): Besiktningen är tänkt som ett medel att tillföra domstolen en kännedom om vissa faktiska förhållanden som behövs för att domstolen skall kunna tillgodogöra sig den utredning som förebringas i målet och bedöma parternas argumentering. Särskild besiktning är således inte avsedd att ersätta bevisning genom syn på stället, då sådan befinnes påkallad, utan är närmast tänkt att utgöra ett led i målets handläggning. Vad som utåt skiljer särskild besiktning från syn på stället är att inte alla de ledamöter vid domstolen som skall delta i avgörandet behöver närvara vid besiktningen. I de fall syn på stället inte skall hållas utgör enligt förslaget protokollet vid besiktningen jämte annat material underlag för domstolens avgörande. Parterna skall i sådana fall beredas tillfälle att närvara vid besiktningen. Skall å andra sidan särskild besiktning hållas exempelvis som förberedelse för syn på stället, är det inte nödvändigt att

parterna deltar också vid besiktningen.

Eftersom enligt vårt förslag såväl syn som besiktning kan förekomma vid handläggningen i hyresnämnden blir vad hyresprocesskommittén anfört om förhållandet mellan syn och besiktning i bostadsdomstolen tillämpligt även vid förfarandet inför hyresnämnden.

8.3.2.5 Förfarandet vid hyresnämnderna

Förfarandet i hyresnämnderna bör vara så enkelt som möjligt. En part bör själv utan hjälp av ombud eller biträde kunna föra sin talan inför hyresnämnden. Så sker redan i dag i stor utsträckning. För att hyresnämnden ändå skall kunna få ett tillfredsställande underlag för en snabb och säker handläggning måste den i betydande grad bistå parterna på olika sätt såväl vid målets anhängiggörande som senare under processen. Hyresnämndernas skyldighet att utöva materiell processledning bör därför gå utöver vad som gäller i den ordinära civilprocessen enligt rättegångsbalken. Skyldigheten kan lämpligen utformas efter förebild av bestämmelsen i 6 § första stycket småmålslagen. Liksom är fallet vid handläggning enligt småmålslagen bör sålunda hyresnämnden kunna ge parterna vägledning i fråga om vilka omständigheter och vilken bevisning som de behöver åberopa för att utföra sin talan på ett tillfredsställande sätt (se vidare om skyldigheten enligt småmålslagen prop. 1973:87 s. 147 ff).

Åtminstone de mindre hyresnämndernas organisation är emellertid inte sådan att de kan bistå de rättssökande i den utsträckning som åligger tingsrätterna i mål enligt småmålslagen. Regler motsvarande de som finns i kungörelsen (1974:465) om tillämpningen av lagen om tvistemål om mindre värden bör därför inte införas. Enligt kungörelsen skall tingsrätten när det behövs gå allmänheten till handa med lämpliga anvisningar om vad de rättssökande har att iaktta för att ta tillvara sin rätt i tvister som kan prövas enligt småmålslagen. Tingsrätten skall vid behov även lämna den rättssökande allmänna upplysningar om ansökan om stämning och hur yttrande över sådan ansökan bör avfattas och om förfarandet i övrigt. Avsaknaden av uttryckliga regler i HPL om hur och i vilken omfattning bistånd skall ges de rättssökande innebär naturligtvis inte att de upplysningar och annan hjälp som hyresnämnderna redan nu ger i inte obetydlig omfattning skall upphöra.

Nämnden skall alltjämt söka förlika parterna även om medling inte har påkallats. Det är dock inte lämpligt att medling sker i alla typer av mål. Anledning att söka medla mellan parterna saknas exempelvis ofta i mål enligt olika slags speciallagstiftning, t. ex. förvärvsärenden. Vi föreslår därför i HPL att medling skall ske om inte särskilda skäl är däremot.

Mål skall anhängiggöras genom ansökan. Allt för stora krav får inte ställas på ansökningens innehåll. Eljest kommer inte grundprincipen att förfarandet skall vara enkelt, snabbt och billigt att kunna upprätthållas. Ansökningen måste emellertid för att förfarandet skall kunna resultera i ett rättskraftigt avgörande uppfylla vissa minimikrav. Den måste sålunda innehålla uppgift om vad som yrkas samt de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet. Att generellt ange hur ingående dessa uppgifter behöver redovisas är inte möjligt. Utformningen av ansökningen är av naturliga skäl olika i

olika fall. I vissa fall måste sålunda krävas att yrkandet anges exakt, t. ex. hur stort belopp som yrkas i skadestånd. I andra fall åter bör ett mer obestämt yrkande kunna godtas, t. ex. att hyran skall sänkas. När det gäller de omständigheter som åberopas till grund för yrkandet kan dessa ibland framgå redan av de handlingar som fogats till ansökningen. De kan också framgå på annat sätt. I andra fall, t. ex. mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen eller skadestånd i hyresförhållanden, kan en närmare utveckling av omständigheterna behövas. För att processen inte skall dra ut onödigtvis i tiden är det vidare av vikt att bevisningen anges redan i ansökningen.

Eftersom vi anser att alltför höga krav inte får ställas på ansökningens utformning bör en ansökan få avvisas först om den är så bristfällig att den inte kan tjäna som grund för handläggningen i målet.

En ansökan genom vilken ett mål anhängiggörs bör vara skriftlig. Sedan målet väl anhängiggjorts bör det emellertid inte annat än under särskilda förhållanden möta något hinder mot att sökanden eller motparten muntligen inför nämnden väcker talan, som kan prövas i målet.

Enligt bestämmelserna i 13 kap. 3 § rättegångsbalken får väckt talan inte ändras annat än i fall som särskilt anges. En sådan sträng regel skulle inte vara särskilt ändamålsenlig i det friare förfarandet som vi eftersträvar för hyresnämndernas del. Inte heller skulle den överensstämma med vad som f. n. gäller. Vi förordar därför att i hyresprocesslagen tas in ett stadgande som ger part möjlighet att vid hyresnämnden framställa nytt yrkande och åberopa nya omständigheter till stöd för sin talan, om inte annat är särskilt föreskrivet. Exempel på sådana särskilda föreskrifter är de bestämmelser vi föreslår i 64 och 71 §§ hyreslagen om förutsättningar för prövning av förlängnings- och villkorstvister.

Mål som handläggs enligt hyresprocesslagen skall beredas för avgörande vid muntlig förhandling – sammanträde – eller genom skriftlig handläggning. Liksom för närvarande är fallet skall sammanträde i regel hållas i hyresnämnden. Härigenom främjas snabbhet och koncentration i processen. Det kan emellertid ibland vara lämpligt att inleda ett mål med skriftlig handläggning för att därigenom förbereda sammanträdet. Något hinder möter inte mot att hyresnämnderna i vissa typer av ärenden underlåter att hålla sammanträde, om det är uppenbart att sådant inte behövs. Vi har i annat sammanhang föreslagit att vissa hyresavtal inte skall vara förenade med rätt till förlängning, om parterna träffat överenskommelse härom, annat än när synnerliga skäl föreligger. Så är fallet vid förestående ny- eller ombyggnad och vid andrahandsuthyrning. Också i dessa fall anser vi att en förlängningstvist som uppkommer trots överenskommelsen i regel kan avgöras utan sammanträde.

Ett problem som kan vålla en del besvärligheter är hyresnämndernas hantering av s. k. massärenden, när tvist råder mellan en hyresvärd, å ena sidan, och ett stort antal hyresgäster, å andra sidan, om hyran eller andra hyresvillkor. Denna fråga har vi belyst i avsnitt 2.6.7. För att underlätta hyresnämndens handläggning av sådana mål, där ju bedömningsgrunden oftast är likartad från mål till mål, förordar vi att även sådana mål under vissa förutsättningar skall kunna avgöras utan sammanträde. Sedan hyresnämnden avgjort ett lämpligt antal representativa tvister, anser vi sålunda att övriga mål som rör samma frågor bör kunna avgöras utan sammanträde.

I de massärenden som avgörs utan huvudförhandling förordar vi vidare att delgivning av handlingar får ske genom kungörelse.

Rättegångsbalken innehåller inte någon gräns för antalet förhandlingstillfällen. Inte heller i förslaget till hyresprocesslag anser vi oss kunna uttryckligen begränsa antalet sammanträden. Inte minst ur kostnadssynpunkt är det emellertid viktigt att som regel inte mer än ett sammanträde inför nämnden hålls i varje mål. Huvudregeln i förslaget är därför liksom i småmålslagen (18 § småmålslagen, prop. 1973:87 s. 192 f) att målet skall slutbehandlas vid det första sammanträdet. Regeln kan emellertid lika lite som i småmålslagen göras undantagslös. En part kan ju vid det första sammanträdet åberopa bevisning som inte finns tillgänglig vid sammanträdet. Mången gång måste också det första sammanträdet användas till att förbereda målet. I vissa typer av mål torde regelmässigt krävas flera sammanträden. Så är fallet t. ex. vid medling i tvist om hyresvillkor för en lokal.

Inte minst för värderingen av den muntliga bevisningen är det, när sådan bevisning förebringats, av yttersta vikt att de ledamöter som varit med vid det sammanträde där bevisningen togs upp också avgör målet. I sådant fall får enligt förslaget målet avgöras i befintligt skick trots utbyte av ledamot endast om hyresnämnden av tungt vägande skäl är förhindrad att ta upp bevisningen på nytt. Är sådant hinder inte för handen skall bevisningen tas upp på nytt. Detsamma skall gälla om syn ägt rum i målet.

Som nyss påpekats anser vi att i regel inte mer än ett sammanträde skall hållas i varje mål. Situationer kan emellertid tänkas där målet inte kan färdigbehandlas vid ett sammanträde men att den fråga som återstår inte är sådan att ytterligare sammanträde behövs. Man bör då kunna gå över till skriftlig handläggning. I sådant fall skall nämnden bereda parterna tillfälle att slutföra sin talan inom viss tid vid påföljd att målet ändå kan komma att avgöras.

Enligt nämndlagen kan de flesta ärenden avgöras även om en part som kallats att inställa sig inför nämnden inte infunnit sig (jfr 10 § första stycket sista meningen, 14 § andra stycket, 15 a § tredje stycket sista meningen, 16 § tredje stycket sista meningen och 16 § sista stycket). Undantagna är bara medlings- och skiljenämndsärenden.

Bestämmelser om kallelse till sammanträde enligt småmålslagen återfinns i 16 § SML. I propositionen (prop. 1973:87 s. 190) erinras inledningsvis om att bestämmelserna om kallelse till förhandling i tvistemål enligt RB i stort sett är desamma vare sig det är fråga om muntlig förberedelse eller huvudförhandling. Part skall i båda fallen kallas att inställa sig vid påföljd av tredskodom. Om parts personliga närvaro är påkallad skall han dessutom föreläggas vite (42 kap. 10 resp. 21 § RB). Mellan förberedelse och huvudförhandling föreligger dock den skillnaden att rätten får förelägga part att inställa sig till fortsatt huvudförhandling vid påföljd att tredskodom kan meddelas eller målet avgöras utan hinder av partens utevaro (43 kap. 11 § tredje stycket RB). I det förenklade förfarandet enligt småmålslagen motsvarar sammanträde, beroende på omständigheterna, såväl muntlig förberedelse som huvudförhandling enligt RB:s systematik. 16 § SML har därför utformats med beaktande av denna sammanträdets dubbla funktion. Som huvudregel har i 16 § första stycket SML föreskrivits att part skall kallas

att inställa sig till sammanträde vid påföljd att tredskodom eljest kan meddelas mot honom. Om särskilda skäl föreligger får emellertid rätten därjämte förelägga parten den alternativa påföljden att målet kan komma att avgöras i sak utan hinder av hans utevaro. Skall parten inställa sig personligen skall rätten enligt andra stycket förelägga honom sådan inställelse vid vite.

I propositionen med förslaget till småmålslagen stryks vidare under att befogenheten att kalla part vid påföljd av att målet kan komma att avgöras i sak är avsedd att användas restriktivt t. ex. i fall då målet redan handlagts vid sammanträde eller där tvisten tidigare behandlats av reklamationsorgan.

Möjligheten för hyresnämnd att avgöra ett ärende utan hinder av att en kallad part inte inställt sig finns som nämnts redan i dag i de flesta typer av ärenden. För att hyresnämndsprocessen skall bli så effektiv som möjligt anser vi det erforderligt att mål även fortsättningsvis kan avgöras utan hinder av att en part uteblir. Eftersom inte heller hyresprocesslagen skiljer mellan huvudförhandling och förberedelse bör kallelseförfarandet i stort utformas efter småmålslagens mönster. Vissa skillnader är dock erforderliga.

De ärenden som vi nu föreslår skall föras över från fastighetsdomstol kan mången gång med fördel avgöras utan hinder av att parten inte inställer sig. Så sker redan i dag vid fastighetsdomstolarna. I regel sker dessa avgöranden genom tredskodom. Detta innebär att fastighetsdomstolen vid svarandens utevaro grundar sitt avgörande endast på kärandens framställning av omständigheterna och att svaranden, om han inte är nöjd med avgörandet, kan ansöka om att fastighetsdomstolen tar upp målet igen – återvinning. Man kan därför fråga sig om inte tredskodomsinstitutet borde införas även i hyresnämndsprocessen, endera generellt eller också för de mål som nu förs över från fastighetsdomstolarna. En av våra utgångspunkter har emellertid varit att systemet bör vara så enhetligt som möjligt. Att tillämpa tredskodomsinstitutet endast för vissa typer av mål bör därför inte komma i fråga. Ett generellt införande av tredskodom i hyresnämndsprocessen skulle med hänsyn bl. a. till den tidsutdräkt möjligheten till återvinning medför förlänga förfarandet. Det förefaller vidare inte särskilt tilltalande att avgöra t. ex. ett hyressättningsmål genom tredskodom. Vi anser det därför vara mest ändamålsenligt att målen avgörs i sak när en part uteblir, dvs. att samtliga föreliggande omständigheter läggs till grund för avgörandet. Vårt förslag innehåller därför ej någon möjlighet att vid parts utevaro avgöra målet genom tredskodom. Avgörs målet i befintligt skick och anser bostadsdomstolen efter fullföljd att ytterligare handläggning i första instans är av nöden, har bostadsdomstolen möjlighet att återförvisa målet till hyresnämnden.

Avgörande av saken i parts utevaro bör ske endast om den part som kommit tillstädes yrkar det. I annat fall bör målet avskrivas. Om annan part än sökanden uteblir bör dock nämnden kunna på annat sätt förordna om målets fortsatta handläggning och i förekommande fall förelägga den uteblivna parten vid vite att inställa sig.

På samma sätt som i mål enligt småmålslagen bör påföljden för utevaro anges i kallelsen. I kallelsen till sökanden bör sålunda anges inte blott att målet vid hans utevaro kan komma att avgöras utan även att det kan komma att skrivas av. Om motpartens utevaro inte utgör hinder mot målets fortsatta handläggning eller avgörande skall motparten i kallelsen erinras om det.

Motparten skall också erinras om att målet kan komma att skrivas av om han inte inställer sig.

Om det är påkallat att part hörs personligen inför nämnden kan han i kallelsen dessutom föreläggas att inställa sig personligen vid vite. Sådan möjlighet finns enligt rättegångsbalken och småmålslagen samt sedan år 1973 även enligt nämndlagen (jfr DsJu 1972:5 och prop. 1973:23 s. 201).

För vissa grupper av mål och ärenden som redan enligt nuvarande regler handläggs av hyresnämnderna finns särskilda handläggningsregler i nämndlagen. Detta gäller ärenden enligt hyresförhandlingslagen, bostadssaneringslagen, bostadsförvaltningslagen, bostadsanvisningslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. I de fall där dessa specialregler inte inryms under de allmänna bestämmelserna om förfarandet vid hyresnämnd enligt hyresprocesslagen anser vi det vara lämpligt att samla dem i ett särskilt avsnitt. På liknande sätt bör förfaras med de särskilda reglerna för skiljemanna- och medlingsförfarandet vid hyresnämnd.

8.3.2.6 Fullföljd av talan

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut, varigenom saken avgjorts, finns för närvarande regler i hyreslagen, bostadsrättslagen, hyresförhandlingslagen, bostadssaneringslagen, bostadsförvaltningslagen, bostadsanvisningslagen samt lagen om förvärv av hyresfastighet. Även bristortslagen innehåller en sådan regel. Enligt dessa stadganden får talan mot hyresnämndens avgöranden i ärenden enligt de angivna lagarna föras hos bostadsdomstolen genom besvär.

Eftersom hyresprocesslagen föreslås gälla för handläggningen av mål enligt de nämnda lagarna som skall tas upp av hyresnämnd anser vi det vara mest ändamålsenligt att samla bestämmelser om fullföjd av talan mot hyresnämnds beslut i hyresprocesslagen. Härav följer att bestämmelserna om fullföljd i de särskilda lagarna bör utgå. Liksom tidigare skall enligt förslaget talan mot hyresnämnds beslut, varigenom själva saken avgjorts, föras genom besvär. I vissa särskilt angivna fall får dock sådan talan inte föras.

Beträffande talan mot annat beslut än sådant varigenom saken avgjorts bör i princip bestämmelserna om fullföljd av talan mot underrätts beslut enligt 49 kap. rättegångsbalken kunna gälla även vid hyresnämnderna. Detta innebär att talan mot beslut varigenom hyresnämnden skiljer målet ifrån sig utan att pröva det i sak enligt 49 kap. 2 § första stycket rättegångsbalken förs genom besvär. Så kan vara fallet t. ex. vid avvisning av talan eller vid avskrivning. Mot hyresnämnds beslut under rättegången kommer till följd av hänvisningen till 49 kap. rättegångsbalken bestämmelserna i 49 kap. 4 § RB att gälla i tillämpliga delar. Något behov av en skyldighet att anmäla missnöje mot beslut i vissa fall bör dock inte föreligga. Bestämmelserna om missnöjesanmälan i 49 kap. 3 § och 4 § andra stycket RB bör därför enligt vår mening inte tillämpas i hyresprocessen.

Som tidigare påpekats kan fullföljd mot hyresnämnds beslut ibland ske till arbetsdomstolen. För att undvika rättsförluster när ett mål som rätteligen skulle ha fullföljts till arbetsdomstolen i stället fullföljts till bostadsdomstolen

och vice versa föreslår vi en regel enligt vilken målet i sådant fall får lämnas över till den rätta domstolen.

Besvärsinlagan skall enligt de nuvarande reglerna ges in direkt till bostadsdomstolen och inte som enligt rättegångsbalken till den domstol som avgjort målet. Förklaringen till det nuvarande systemet är att fullföljdsinlagan inom förvaltningsrätten ges in direkt till överinstansen (Ds Ju 1974:3 s. 138). Eftersom förvaltningslagen enligt förslaget inte längre blir tillämplig på hyresnämndernas verksamhet saknas anledning att behålla denna ordning. Liksom vid de allmänna domstolarna bör i stället besvärsinlagan ges in till den domstol som dömt i målet – hyresnämnden.

Enligt vad som nu gäller skall besvär över ett hyresnämndens beslut i fråga som skall fullföljas till bostadsdomstolen ske inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Detta gäller även särskild talan enligt 23 § tredje stycket nämndlagen. Skall rättegångsbalkens regler om fullföljd tillämpas i så stor utsträckning som möjligt även i hyresprocessen uppstår vissa problem.

Enligt rättegångsbalken (52 kap. 1 § första stycket) är nämligen besvärstiden mot underrätts beslut två veckor. Detta gäller oberoende av om talan förs särskilt eller inte. För att en part skall få föra särskild talan genom besvär mot underrätts beslut under rättegången fordras i vissa fall att parten anmält missnöje. Om beslutet meddelats vid sammanträde skall missnöjesanmälan ske genast och i annat fall inom en vecka från delfåendet. Fullföljdstiden mot underrätts dom är enligt rättegångsbalken tre veckor. Talan fullföljs inte genom besvär utan genom vad och förutsätter i tvistemål vadeanmälan inom en vecka.

Som tidigare påpekats avses med dom ett avgörande varigenom saken prövats. Vi har emellertid för hyresprocessens del ansett att sådant avgörande även fortsättningsvis skall kallas beslut. Att ändock låta rättegångsbalkens bestämmelser om fullföljd mot underrätts dom i tvistemål genom vad bli tillämpliga vid fullföljd mot beslut varigenom hyresnämnden avgjort en fråga i sak är olämpligt av flera skäl. Det torde inte blott bli terminologiskt förvirrande utan även medföra onödig omgång genom kravet på vadeanmälan.

Att låta rättegångsbalkens regler om besvärstidens längd bli gällande vid fullföljd mot hyresnämndernas beslut skulle medföra att besvärstiden förkortades till två veckor. Med hänsyn till de många gånger komplicerade mål hyresnämnderna enligt förslaget har att handlägga bör också denna lösning avvisas. Den längre tiden behövs för att parten i lugn och ro skall kunna överväga om han skall klaga och för att han skall få tid att sätta upp en besvärsinlaga.

Ett tredje alternativ är att låta besvärstiden vara tre veckor mot beslut varigenom saken avgjorts och tillämpa rättegångsbalkens regler om två veckors besvärstid på övriga beslut. Detta skulle i och för sig stämma överens med de tider som gäller för fullföljd av talan mot underrätts avgörande. Man kan emellertid inte heller i detta fall bortse från den osäkerhet som kan uppstå, om olika besvärstider skall gälla för olika beslut, som ibland kan vara svåra att skilja åt. Inte heller detta alternativ bör därför väljas, trots att det på grund av sin följsamhet mot rättegångsbalkens principer innehåller uppenbara fördelar.

Förutom att föra in helt nya begrepp för avgörande och fullföljd återstår då endast en lösning, nämligen att låta besvärstiden enligt hyresprocesslagen alltid vara tre veckor vare sig det är fråga om beslut varigenom saken prövats, beslut under rättegången eller beslut om avvisning eller avskrivning. Besvärstiden mot beslut om avvisning eller avskrivning och beslut under rättegången skulle därigenom komma att förlängas med en vecka i förhållande till rättegångsbalkens regler. De nackdelar som är förknippade härmed är dock mindre än de som skulle uppkomma om någon av de andra lösningarna väljs. Olägenheterna av en generell besvärstid om tre veckor minskas ytterligare eftersom anledning saknas att inte låta bestämmelsen i 52 kap. 4 § rättegångsbalken bli tillämplig även i hyresprocessen. Enligt detta stadgande skall underrätten, om inte besvärstalan avvisas, utan dröjsmål översända handlingarna i målet till hovrätten. En part som vill ha snabbt avgörande kan därför i viss mån främja detta genom att ge in sin besvärsinlaga redan i början av besvärstiden.

Sammanfattningsvis anser vi sålunda att besvärstiden skall vara lika lång – tre veckor – för alla typer av beslut vid hyresnämnd. Besvärstiden börjar löpa den dag när beslutet meddelades. Till skillnad från vad som gäller enligt rättegångsbalken bör detta också tillämpas vid besvär mot beslut som inte är slutligt och inte meddelats vid sammanträde. Enligt 52 kap. 1 § första stycket RB räknas tiden i dessa fall från den dag då parten fick del av beslutet.

8.3.2.7 Förfarandet i bostadsdomstolen

Som framgått av vad tidigare anförts föreslår vi att en del av bestämmelserna i bostadsdomstolslagen samlas i gemensamma kapitel gällande både för hyresnämnd och bostadsdomstol. Detta gäller t. ex. bestämmelser om ledamöter, beslut och bevisning. Bestämmelser om bostadsdomstolens sammansättning samlas enligt förslaget i ett särskilt kapitel. Vissa bestämmelser om förfarandet i bostadsdomstolen tas också upp i ett särskilt kapitel. När det gäller själva förfarandet föreslås bortsett från vad nyss anförts om ingivande av besvärsinlaga inga viktigare ändringar.

8.3.2.8 Rättegångskostnader m. m.

Rättegångskostnadernas fördelning bestäms enligt nu gällande regler av de olika lagar som hyresnämnderna tillämpar. I hyreslagen finns inte någon regel som ger vinnande part rätt att få ersättning för sina rättegångskostnader vid hyresnämnden. Någon sådan regel finns inte heller i förvaltningslagen eller nämndlagen. Detta innebär att i hyresnämnd vardera parten själv står sin kostnad i ärenden enligt hyreslagen. En sådan ordning har länge gällt i den typ av mål det här är fråga om (jfr mål enligt hyresregleringslagen). Inte heller i de övriga lagar hyresnämnderna har att tillämpa finns några regler om rättegångskostnadernas fördelning vid hyresnämnden. Också i dessa mål får alltså vardera parten stå sina kostnader i hyresnämnden.

I bostadsdomstolen gäller däremot rättegångsbalkens bestämmelser om rättegångskostnadernas fördelning i de flesta typer av mål enligt hyreslagen. Från denna regel finns emellertid ett uttryckligt undantag i 73 § hyreslagen. Enligt detta skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i förlängnings- och villkorstvister (49 och 55 §§ hyreslagen) samt i mål om

reparationsföreläggande (16 § andra stycket) och utdömande av vite (62 §). Vad nu sagts gäller emellertid inte, om part genom vårdslös processföring åsamkat motparten kostnad. Sådan kostnad får den försumlige betala oavsett utgången av målet.

Bostadsförvaltninglagen, bostadssaneringslagen, bostadsrättslagen, hyresförhandlingslagen, bristortslagen, bostadsanvisningslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet innehåller samtliga i vissa avseenden speciella regler om rättegångskostnader i bostadsdomstolen.

Vid fastighetsdomstol gäller rättegångsbalkens huvudregel om rättegångskostnad i tvistemål. Detta innebär att part, som tappat målet, skall ersätta motparten hans rättegångskostnad, om inte annat är stadgat.

Att, som vi nu föreslår, samtliga hyrestvister med undantag av mål enligt lagsökningslagen och handräckningsmål förs över till hyresnämnd är naturligtvis inte något skäl för att ändra huvudregeln om rättegångskostnad vid hyresnämnd. Regeln är alltför väl etablerad för det (jfr prop. 1967:141 s. 172). Många av de mål som förs över till hyresnämnd har emellertid sådan likhet med mål som alltjämt kommer att handläggas vid de allmänna domstolarna att det skulle te sig märkligt om inte rättegångsbalkens kostnadsregler tillämpades även vid hyresnämnden. Till denna grupp hör framför allt mål om skadestånd i hyresförhållande och mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen. Vi anser därför att rättegångsbalkens kostnadsregler skall tillämpas i dessa mål. Detsamma bör gälla mål om betalning av förfallen hyra. Dessa mål handläggs dessutom oftast som lagsökningsmål. Beträffande kostnad i lagsökningsmål gäller rättegångsbalkens regler om kostnad i tvistemål; dock att särskilda inskränkningar bl. a. beträffande ersättningens storlek betingas av bestämmelserna i kungörelsen (1974:811) om ersättning för inkassokostnad och kostnad i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande (se vidare lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m. m., prop. 1980/81:10 s. 93 ff; motsvarande gäller också enligt handräckningslagen (1981:847), se prop. 1980/81:88 s. 42 f och 194). För de betalningstvister som handläggs av hyresnämnderna bör naturligtvis samma huvudprincip gälla.

Beträffande mål om förverkande av hyresrätt kan tvekan råda om vilken regel som bör gälla. Å ena sidan har tvist om förverkande vissa likheter med förlängningstvist. Å andra sidan kommer i fortsättningen, även om vårt förslag genomförs, ett stort antal förverkandetvister att handläggas vid tingsrätt, dels handräckningsvägen, dels i mål enligt lagsökningslagen. I sådana tvister kommer allmänna rättegångskostnadsregler att gälla, låt vara att ersättningens storlek som framgår av det nyss anförda kommer att vara underkastad vissa begränsningar. Det skulle då te sig främmande att kostnaderna skulle kvittas vid hyresnämnd i sådana tvister. Övervägande skäl talar därför för att vanliga regler om rättegångskostnader får gälla i mål om förverkande av hyresrätt.

Det skulle vara önskvärt att man kunde finna en regel om rättegångskostnader som kunde dels få en mer generell karaktär och dels gälla lika både vid hyresnämnd och bostadsdomstol. En generell regel som skulle ta hänsyn till de avvägningsproblem som uppkommer vid fördelning av rättegångskostnader i hyrestvister skulle emellertid få ett så vagt innehåll att den skulle ge föga ledning. När det gäller rättegångskostnader är det nödvändigt att reglernas

innehåll ger parterna möjlighet att förutse fördelningen vid den ena eller andra utgången. En gemensam regel för hyresnämnder och bostadsdomstol skulle troligen få bygga på vad som nu gäller för bostadsdomstolen. Härigenom skulle man emellertid enligt vår mening avlägsna sig alltför långt från det nuvarande systemet, där i princip vardera parten står sin kostnad i hyresnämnden.

Sammanfattningsvis synes därför beträffande fördelningen av rättegångskostnader i hyresnämnden böra föreskrivas, att vardera parten bär sin kostnad utom när fråga är om tvist angående skadestånd eller utfående av penningfordran eller om förverkande av hyresrätt, där rättegångsbalkens regler får gälla. Beträffande bostadsdomstolen torde däremot rättegångsbalkens regler böra tillämpas med de undantag därifrån som nu gäller.

I de mål där vardera parten skall bära sin kostnad anser vi det befogat att från huvudregeln undanta kostnad för en parts personliga inställelse, om parten kommit tillstädes för att höras i målet på den andra partens begäran. Vi föreslår därför att fördelningen av en sådan kostnad skall ske i enlighet med bestämmelserna i 18 kap. RB.

För att motverka en alltför stor tillströmning av mål vid hyresnämnderna skulle man kunna överväga att där införa viss avgift för ansökan om hänskjutande av tvist. En sådan åtgärd borde vidare kunna förebygga rena okynnesansökningar. Hyreslagstiftningen har emellertid i stora delar karaktären av en social skyddslagstiftning. Redan av detta skäl är det tveksamt om ansökningsavgifter bör införas. Det kan dessutom diskuteras om ansökningsavgifter verkligen skulle få åsyftad effekt. Efter hyresförhandlingslagens tillkomst är ju parter med förhandlingsordning ändå tvungna att förhandla innan en tvist kan föras inför nämnden. På annat ställe har vi vidare föreslagit att hänskjutande för villkorsprövning får ske först sedan motparten skriftligen fått del av kraven på villkorsändring. Inte heller i detta fall kan således hänskjutande komma till stånd förrän parterna haft tillfälle att förhandla. Många av de mål som förs till nämnden är därför av den karaktären att möjligheten att lösa tvisten på annat sätt än genom domstolsprövning är uttömda. Saknas andra utvägar att lösa tvisten är naturligtvis en ansökningsavgift inte särskilt avskräckande för parterna. Farhågorna för massaktioner syns dessutom efter vad erfarenheterna hittills visat inte böra överdrivas. Vi har därför funnit att någon ansökningsavgift inte bör tas ut vid anhängiggörandet av mål vid hyresnämnden.

8.4 Organisatoriska frågor

Hyresrättsutredningen har inte till uppgift att se över organisationsfrågor när det gäller hyresnämnderna. Vi vill emellertid understryka att vi anser det viktigt att, även om förfarandet i hyresnämnderna ändras så att dessa kommer att tillämpa rättegångsbalken och därmed också få karaktär av domstolar, hyresnämndernas oberoende ställning i förhållande till de allmänna domstolarna i princip inte ändras.

Grundtanken vid inrättandet av de statliga hyresnämnderna var att tyngdpunkten i prövningsförfarandet, framför allt i de viktiga bruksvärdemålen, skulle ligga hos hyresnämnderna, där avgörandena träffas under

medverkan av representanter för hyresmarknadens partsorganisationer. Tillskapandet av bostadsdomstolen innebar ett fullföljande av denna grundtanke (jfr prop. 1974:151 s. 80). Att den sakkunskap och erfarenhet angående hyresförhållanden, som finns representerad hos hyresmarknadens organisationer, har kunnat utnyttjas i medlings- och prövningsförfarandet har utan tvivel haft en avgörande betydelse för att hyresnämnderna kunnat fungera väl och vinna parternas och deras organisationers förtroende. Hyresnämndernas sammansättning med en opartisk lagfaren ordförande och två intresseledamöter har visat sig ändamålsenlig. Det är att märka att intresseledamöterna i hyresnämnd intar en helt annan ställning än de ej lagfarna ledamöterna vid de allmänna domstolarna. De allmänna domstolarna i Sverige är av hävd helt sammansatta av ledamöter som inte anses representera vissa intressen. Ett inlemmande av hyresnämnderna i den allmänna domstolsorganisationen skulle därför innebära ett stort avsteg från fundamentala principer för de allmänna domstolarnas sammansättning.

Även om ett sådant avsteg kanske inte numera skulle te sig så chockerande och närvaron av intresseledamöter i vissa avseenden skulle kunna verka berikande också för de allmänna domstolarna, ligger det dock ett stort värde i att hyresnämndernas karaktär av hyresmarknadens egna prövningsorgan bevaras. Otvivelaktigt bidrar denna karaktär till det förtroende nämnderna har och till partsorganisationernas beredvillighet att ställa tillräckligt antal kvalificerade intresseledamöter till hyresnämndernas förfogande. Utan en sådan beredvillighet skulle nämnderna få mycket svårt att fullgöra sitt uppdrag.

Däremot är det uppenbart att det föreligger svårighet för särskilt de små nämnderna både att skaffa ersättare för hyresråden och att få vikarier för biträdespersonalen vid sjukdom och annan ledighet. Denna fråga övervägs emellertid f. n. i justitiedepartementet. En projektgrupp inom domstolsverket redovisade i en promemoria dagtecknad den 15 februari 1977 ett förslag till omorganisation av hyresnämndskanslierna. Enligt förslaget skulle – såvitt här är av intresse – de små nämndernas kanslier integreras i tingsrätten på respektive kansliort. Promemorian remissbehandlades. Med hänsyn till den gällande instansordningen i arrendeärenden ansåg sig domstolsverket inte böra föreslå, att tingsrätt skulle fullgöra de små nämndernas kansligöromål. I skrivelse till regeringen den 16 november 1977 hemställde därför domstolsverket att hyresnämndernas och arrendenämndernas framtida ställning måtte utredas.

Enligt vår mening skulle en samordning mellan de små hyresnämndernas kanslier med motsvarande tingsrättskanslier kunna vara av värde. I så fall skulle kunna föreskrivas att domare vid tingsrätten är skyldig att tjänstgöra också vid hyresnämnden. Därigenom skulle bl. a. troligen rekryteringen av ersättare för hyresnämndens ordförande kunna underlättas. Vi vill i vart fall inte motsätta oss att en sådan samordning kommer till stånd.

Vid vår hearing med företrädare för bl. a. hyresnämnderna har dessa uttryckt farhågor för att våra förslag om överflyttning av vissa ärendegrupper från fastighetsdomstol till hyresnämnd skulle medföra en väsentlig ökning av hyresnämndernas arbetsbörda. De undersökningar vi gjort beträffande antalet hyresmål vid fastighetsdomstolarna gör oss inte övertygade om att så kommer att bli fallet. Däremot tyder de senaste årens ökning av arbetsba-

lansen hos hyresnämnderna på att dessas organisation f. n. är otillräcklig, låt vara att vissa massärenden som senare kunnat avskrivas efter förlikning har belastat statistiken. Självfallet blir den inte bättre om ett antal nya målgrupper förs över från fastighetsdomstol. En minskning av arbetsuppgifterna på fastighetsdomstolssidan kanske inte minst i samband med att lagsökningsuppgifterna förs över till de allmänna domstolarna bör dock kunna ge utrymme för en viss förstärkning av hyresnämnderna, utan att de totala kostnaderna ökar. Vi saknar emellertid underlag för exakta beräkningar av hur stort behovet av sådana förstärkningar kan vara.

8.5 Arrendenämnderna

Ett problem med den ordning som skisserats i det föregående är att skillnaderna mellan hyresnämnds och arrendenämnds verksamhet blir ännu större än för närvarande. Hyresnämnderna har emellertid redan nu betydligt mer differentierade uppgifter än arrendenämnderna. Det kan knappast komma i fråga att av hänsyn till arrendenämnderna stanna vid det stadium i utvecklingen där vi nu befinner oss. Snarare är det så att även arrendenämndernas verksamhet behöver reformeras. Utan tvivel skulle det uppstå betydande svårigheter för hyresnämnderna, om de skulle tvingas tillämpa skilda rättsregler i hyrestvister och i arrendetvister. Att behandla frågan om arrendetvister ankommer emellertid ej på hyresrättsutredningen. Enligt sina direktiv (SOU 1978:36 s. 38) skall arrendelagskommittén (Ju 1975:04) överväga hur instans- och fullföljdsordningen i arrendetvister skall vara utformad. Enligt vad vi erfarit överväger arrendelagskommittén att föreslå att HPL får gälla även arrendemålen. Om så blir fallet torde det i sista hand få ankomma på departementet att åstadkomma en samordning.

9 Specialmotivering

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

7 kap. 16 §

1 *Gällande rätt*

En frivillig överlåtelse av den fastighet, i vilken en hyresrätt gäller, påverkar som regel inte hyresgästens ställning. Enligt bestämmelserna i 7 kap. jordabalken är den nye fastighetsägaren i de flesta fall bunden av de hyresavtal, som gällde vid överlåtelsen. En hyresgäst, som har ett skriftligt hyresavtal och som har tillträtt lägenheten före fastighetsöverlåtelsen, är sålunda alltid helt skyddad mot den nya ägaren (13 §). Vidare gäller en hyresrätt alltid mot en s.k. ondtroende förvärvare, dvs. en förvärvare som vid överlåtelsen känt till eller bort känna till hyresrätten (14 § första stycket). Också i annat fall består en hyresrätt, som har tillträtts före överlåtelsen, mot den nye fastighetsägaren, om denne inte säger upp hyresavtalet inom tre månader från överlåtelsen (14 § andra stycket). Sker en uppsägning, träder hyresgästens vanliga besittningsskydd i funktion. Det åligger den överlåtande fastighetsägaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtna hyresrätter (11 §). Har han försummat det och kommer hyresrätten till följd därav inte att gälla mot den nye ägaren, är överlåtaren skyldig att betala skadestånd till hyresgästen (18 §).

De nu i korthet redovisade bestämmelserna i 7 kap. jordabalken reglerar den kollision, som vid en frivillig fastighetsöverlåtelse uppstår mellan den som förvärvar fastigheten och den som har en hyresrätt i samma fastighet. Delvis andra intressekonflikter uppkommer, om någon av fastighetsägarens borgenärer söker utmätning i fastigheten. I det exekutiva förfarande, som då inleds och som utmynnar i fastighetens försäljning på exekutiv auktion eller – i vissa fall – under hand, uppstår en kollision inte bara mellan hyresgästen och förvärvaren utan också mellan hyresgästen och övriga fordringsägare och rättighetshavare. Dessa kollisioner löses inte i jordbalken utan i den exekutionsrättsliga lagstiftningen, till vilken hänvisas i 7 kap. 16 § jordabalken. Den exekutionsrättsliga lagstiftningen har nyligen reformerats och riksdagen har i år antagit en utsökningsbalk, som träder i kraft den 1 januari 1982 (prop. 1980/81:8, LU 1980/81:23, rskr 350, SFS 1981:774). Reglerna om exekutiv försäljning av fastighet har tagits upp i balkens 12 kap. I fråga om hyresrätters och andra nyttjanderätters ställning i förfarandet har de

bestämmelser, som nu gäller och som återfinns i lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL), väsentligen oförändrade arbetats in i balken. Bestämmelserna innebär följande (paragrafhänvisningarna i det följande avser 12 kap. UB).

Om fastigheten säljs på exekutiv auktion gäller som huvudregel att en hyresrätt består efter försäljningen endast om denna har skett med förbehåll för hyresrätten. En förutsättning för att ett sådant förbehåll skall kunna göras är att hyresrätten har tagits upp i den s.k. sakägarförteckning som upprättas vid det bevakningssammanträde som ingår som ett led i förfarandet och som hålls samma dag som auktionen eller, undantagsvis, på lämplig dag dessförinnan. Före sammanträdet gör kronofogdemyndigheten (f.n. överexekutor) en utredning rörande fastigheten, som bl.a. syftar till att klarlägga förekomsten av hyresrätter. Det åligger fastighetsägaren att lämna upplysning härom. Kronofogdemyndigheten skall i god tid särskilt underrätta kända rättighetshavare om auktionen (21 §). Auktionen skall också kungöras i god tid och på lämpligt sätt (20 §). Enligt gällande exekutionskungörelse (1971:1097) skall kungörelse om auktion minst tre veckor före auktionsdagen införas i Post- och Inrikes Tidningar och ortstidning. Kungörelsen skall också innehålla uppgift om tid och plats för bevakningssammanträdet. Vid sammanträdet sker förhandling rörande anmälda fordringar och rättigheter. När förhandlingen har avslutats upprättas sakägarförteckning (24 §). I denna upptas bl.a. (25 § 4.) nyttjanderätt, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling, som är tillgänglig. Nyttjanderätt, som är inskriven, är skyddad utan förbehåll om den har bättre rätt än exekutionsfordringen (33 § första stycket). I annat fall skall nyttjanderätt särskilt förebehållas, om det saknas anledning att anta att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt (33 § andra stycket). Denna s.k. oskadlighetsprövning infördes genom 1971 års lagstiftning i syfte att stärka nyttjanderätternas ställning i förfarandet. Bestämmelsen innebär bl.a. att hyresrätter, som upplåtits på normala villkor i ett hyreshus, regelmässigt skall särskilt skyddas redan i sakägarförteckningen. Upplåtelse av hyresrätt är ju det normala sättet att få ut avkastning av en hyresfastighet och hyresrätter torde därför endast i rena undantagsfall kunna anses skadliga för konkurrerande fordringsrätter. Också i andra fall torde oskadlighetsprövningen oftast leda till att hyresrätter skyddas. Om oskadlighetsprövningen inte har lett till skydd för nyttjanderätten, kan denna skyddas genom förbehåll vid auktionen (33 § fjärde stycket och 39 §). Fastigheten ropas då först ut utan och därefter med förbehåll för rättigheten (39 § första stycket). Bud som skyddar flera rättigheter har företräde, om det inte leder till sämre täckning av fordran med bättre rätt (39 § andra stycket). Om bud med förbehåll för rättighet inte täcker fordringar med bättre rätt, kan rättighetshavaren skydda sin rätt genom att betala skillnaden eller ställa säkerhet (39 § tredje – sjätte styckena).

Säljs fastigheten med förbehåll för hyresrätt, är rättigheten skyddad mot den nye ägaren (7 kap. 16 § jordabalken). Har fastigheten sålts utan förbehåll för hyresrätt, som har tagits upp i sakägarförteckningen, upphör inte rättigheten automatiskt att gälla. Om köparen vill att en sådan hyresrätt skall upphöra, måste han säga upp hyresgästen inom en månad från det att han tillträdde fastigheten (46 § andra stycket). Gör han inte det gäller

hyresavtalet mot honom. Om å andra sidan uppsägning sker, träder hyresgästens vanliga besittningsskydd i funktion. Hyresrätter, som inte har tagits upp i sakägarförteckningen, upphör däremot omedelbart efter försäljningen (jfr NJA 1976 s. 478).

Om fastigheten i det exekutiva förfarandet i stället för på auktion säljs under hand (57–61 §§) skall som huvudregel alla nyttjanderätter förbehållas vid försäljningen (58 §). Hyresgästen är härvid alltså i princip skyddad i samma utsträckning som vid en frivillig försäljning. En förutsättning för skyddet är dock, precis som vid försäljning på auktion, att hyresrätten grundar sig på skriftlig handling. Som skäl för denna begränsning av skyddet har anförts att förhållandena annars lätt blir oklara.

Om en nyttjanderätt till följd av en exekutiv försäljning inte kommer att gälla mot den nye ägaren, är den fastighetsägare, från vilken försäljningen har ägt rum, skyldig att ersätta nyttjanderättshavarens skada (7 kap. 19 § jordabalken). Nyttjanderättshavare, som har bevarat sin rätt genom att tillskjuta medel, har också rätt till ersättning för tillskottet. För sådant skadestånd, som nu nämnts, svarar i vissa fall även tidigare fastighetsägare, mot vilken upplåtelsen har gällt (20 § andra stycket).

2 *Önskemål om reformer*

Under det nyss avslutade arbetet på den nya utsökningsbalken har frågan om rättigheternas ställning vid exekutiv försäljning av fastighet inte varit föremål för överväganden i vidare mån än vad som föranletts av ett önskemål från två remissinstanser om en översyn av bestämmelserna i syfte att meddela enklare regler.

Föredragande departementschefen anför i propositionen i anslutning till 12 kap. 32 – 37 §§ följande (prop. 1980/81:8 s. 665 f).

Två remissinstanser har kritiserat de föreslagna reglerna om exekutiv försäljnings inverkan på rättigheter, särskilt bestämmelsen om s.k. oskadlighetsprövning och ansett att enklare regler bör meddelas. Med anledning härav vill jag framhålla följande. Genom FfL förstärktes rättighetshavares ställning vid exekutiv försäljning av fastighet. Förbättringen innebar bl.a. att andra rättigheter – med vilket uttryck här avses nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft – än de som är skyddade på grund av vad som gäller om företrädesordningen skall särskilt förbehållas, såvida det saknas anledning anta att de belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Denna prövning torde någon gång kunna ställa försäljningsmyndigheten inför besvärliga avväganden. Om rättigheter inte skall behöva uppoffras i onödan, synes emellertid svårligen kunna undvikas att det i viss utsträckning läggs i försäljningsmyndighetens hand att bedöma huruvida rättigheter bör förbehållas. Det bör emellertid uppmärksammas att bestämmelsen medger att rättighet förbehålls endast under förutsättning att det saknas anledning anta att den belastar fastigheten till beaktansvärd skada för fordran med bättre rätt. Så snart det finns skäl till sådant antagande skall förbehåll alltså inte ske enligt bestämmelsen.

Beträffande den praktiska tillämpningen bör framhållas att det i allmänhet inte kan krävas att kronofogdemyndigheten gör någon mera ingående utredning angående en rättighet. Som regel torde prövningen kunna ske på grundval av tillgängliga handlingar samt upplysningar från fastighetens ägare och rättighetshavaren (jfr 4 §). Vid bevakningssammanträdet bör sakägarna få tillfälle att yttra sig i saken. Motsätter sig inte någon sakägare att rättighet förbehålls, bör prövningen kunna ske mera

summariskt. Bestämmelsens tillämpning torde underlättas av att försäljningen enligt departementsförslaget skall ankomma på kronofogdemyndigheten, som redan f.n. brukar ombesörja beskrivning av fastigheten.

Med anledning av de kritiska remissynpunkterna har inom justitiedepartementet år 1976 – då ytterligare ett par års erfarenheter av den nya lagstiftningen om fastighetsexekution hade vunnits – under hand inhämtats vissa upplysningar från ett antal överexekutorer, bl.a. överexekutor i Stockholms län, angående tillämpningen av FfL:s bestämmelser om skyddande av rättigheter. Erfarenheterna var genomgående positiva och bestämmelsen i 33 § andra stycket FfL ansågs inte vålla svårigheter annat än undantagsvis.

På grund av det anförda har jag inte funnit skäl att föranstalta om närmare utredning av frågan om rättigheters ställning vid exekutiv försäljning av fastighet.

I en motion till 1980/81 års riksmöte (motion 690) har emellertid väckts krav på en översyn av besittningsskyddet för hyresgäster vid försäljning av fastigheter på exekutiv auktion. I motionen anförs:

Enligt lagen om exekutiv försäljning av fast egendom skall tomträtt och nyttjanderätter med bättre rätt än exekutionsfordringarna vara skyddade utan särskilt förbehåll. Detta innebär bl.a. att upplåtelse av hyreslägenheter med normal hyra skall gälla även efter auktionen. – Avgörande för om hyresrätten skall gälla även efter försäljningen är om rättigheten upptagits i sakägarförteckningen. Av 25 § 3. försäljningslagen framgår att nyttjanderätt skall upptagas om den är inskriven eller grundas på skriftlig handling som är tillgänglig för överexekutorn. Muntliga hyresavtal skall således inte tas upp. Inte heller skriftliga avtal som ej är tillgängliga för överexekutorn kommer med i sakägarförteckningen och blir således ej skyddade. – Om överexekutorn får kännedom om hyresgäster men inte fått tillgång till deras kontrakt skall hyresgästerna underrättas om auktionen och uppmanas anmäla sin rättighet senast vid exekutionssammanträdet. Någon föreskrift om att underrättelsen skall delgivas finns inte. – Gällande regler framstår som klart bristfälliga. En hyresgäst med endast muntligt hyresavtal saknar varje möjlighet att få sin hyresrätt upptagen i sakägarförteckningen för att därigenom skydda sin rätt. Även om överexekutorn skulle få kännedom om att vissa personer kan antas ha hyresrätter som grundas på skriftliga avtal och tillställer dessa underrättelse så finns ingen säkerhet för att dessa hyresrätter bevakas. Något krav på delgivning av underrättelsen finns ej. – Reglerna om upptagande av hyresrätter i sakägarförteckningen vid exekutiv försäljning av fast egendom bör utredas. Besittningsskyddet bör kunna stärkas genom att hyresrätter oavsett om de är skriftliga eller muntliga skall kunna upptagas i sakägarförteckningen och att även hyresrätter som inte upptagits är gällande mot köparen.

I sitt yttrande över motionen anförde lagutskottet (LU 1980/81:23 s. 36 f) bl.a. att det förhållande att nyttjanderättsavtal i vissa fall inte gäller mot ny ägare av fastigheten kunde synas mindre väl förenligt med hyreslagstiftningens skyddssyfte och med den fortgående utvecklingen av lagstiftningen i riktning mot större boendetrygghet för nyttjanderättshavare. Samtidigt pekade utskottet på den fördel med nuvarande regler som ligger däri att den som köper en fastighet exekutivt har en klar uppfattning om vilka rättigheter etc. som belastar fastigheten. Utskottet hänvisade till vårt arbete och ansåg att vårt förslag inte borde föregripas genom något ställningstagande av riksdagen i den nu aktuella frågan.

Frågan om behovet av en översyn av förhållandet mellan hyresgästens besittningsskydd enligt hyreslagen och hyresrättens ställning vid en exekutiv försäljning av fastighet har också berörts av riksskatteverket (RSV) i dess

yttrande till högsta domstolen i rättsfallet NJA 1976 s. 478. I yttrandet anför RSV bl.a.:

Vid exekutiv försäljning av hyresfastigheter är det (- - -)mindre ofta förekommande att de skriftliga hyreskontrakten företes till auktionen. De kontrakt som företes torde regelmässigt förbehållas enligt 33 § andra stycket FfL och därför gälla mot den nya ägaren medan övriga inte företedda kontrakt enligt huvudregeln inte skulle gälla. Detta syns leda till resultat som knappast är förenliga med hyreslagstiftningens skyddssyfte och den utveckling som förekommer mot allt större trygghet för hyresgästen. För denna av lagstiftaren inte förutsedda situation borde närmast försäljningslagstiftningen kompletteras med regler som t.ex. skyddar kända men inte företedda arrende- och hyreskontrakt på samma sätt som de kontrakt som företes. Ett ytterligare steg vore att låta arrende- och hyresrätter gälla under samma förutsättningar (skriftliga avtal och tillträde före överlåtelsen) som vid frivillig överlåtelse. I brist på sådana bestämmelser bör enligt RSV:s mening i hyreshusfallen kunna åberopas att exekutivköparen är medveten om att objektet är ett hyreshus innehållande ett visst antal lägenheter och att han före auktionen kan i detalj undersöka hyresförhållandena m.m. På grund härav skulle som ett första skydd för dessa hyresgäster "månadsregeln" i 46 § andra stycket FfL kunna gälla mot den "ondtroende" exekutivköparen, trots att rättigheterna i fråga inte är särskilt upptagna i sakägarförteckningen.

RSV pekar emellertid på vissa svårigheter, som kan uppstå, om man t.ex. släpper kravet på anteckning i sakägarförteckningen för tillämpning av den s.k. månadsregeln. RSV anför:

När en exekutivköpare får vetskap om rättighetens existens först efter tillträdesdagen, är hans möjlighet att agera mot en rättighetshavare begränsad till en kortare tid. Det torde vara nästintill omöjligt att på t.ex. fem dagar hinna med en korrekt uppsägning. Missar köparen att säga upp kontraktet gäller rättigheten mot honom. Vidare föreligger en uppenbar risk för missbruk. T.ex. kan en gäldenär med vetskap om att hans fritidshus kan bli utmätt och sålt exekutivt med annan upprätta ett långtidskontrakt. Kontraktet företes inte vid auktionen utan först t.ex. tjugonio dagar efter tillträdesdagen. Skulle månadsfristen ha löpt ut när rättigheten blir känd, kan månadsregeln över huvud taget inte iakttas.

Vad som anförts i motionen och i RSV:s yttrande har föranlett oss att ta upp frågan om hyresrättens ställning vid exekutiv försäljning av fastighet till övervägande.

3 *Överväganden och förslag*

Den genom FfL införda s.k. oskadlighetsprövningen har utan tvekan gett hyresrätter och andra nyttjanderätter en starkare ställning i det exekutiva förfarandet i förhållande till konkurrerande fordringsrätter. Av vad som enligt det nyss redovisade har anförts av RSV och i motionen framgår emellertid, att det vid exekutiv försäljning av fastighet alltjämt finns vissa brister i hyresgästens skydd, vilka framstår som svårförenliga med de främst sociala hänsyn, som bär upp besittningsskyddet. Den skadeståndsrätt mot föregående ägare, som kan tillkomma en hyresgäst, vars hyresrätt förfaller genom försäljningen, torde vara av ringa praktiskt värde för den skadelidande i fall av exekutiv försäljning.

Av det som RSV har anfört i sitt yttrande framgår att förhållandena är

olikartade vid försäljning av hyresfastigheter och av andra fastigheter. Också vi har funnit skäl att behandla de båda fastighetskategorierna var för sig.

Med hyresfastigheter menar vi sådana fastigheter, som omfattas av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., dvs. fast egendom som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen har betecknats som hyreshusenhet. I fråga om sådana fastigheter är uthyrning av befintliga lägenheter det normala och riktiga sättet att få ut avkastning av fastigheten. Den som köper en sådan fastighet bör, om annat inte sägs, ha att utgå från att lägenheterna är uthyrda. Som vi har sagt förut, bör enligt gällande rätt som regel samtliga hyresrätter, som har tagits upp i sakägarförteckningen, särskilt förbehållas vid exekutiv försäljning av en hyresfastighet, eftersom dessa rättigheter inte kan anses utgöra någon belastning för fastigheten. Av RSV:s yttrande framgår nu att utvecklingen i praxis vid de exekutiva auktionerna har gått längre än så. Hyresrätterna tas i flertalet fall inte ens upp i sakägarförteckningen. Formellt innebär detta att hyresrätterna upphör genom försäljningen. Denna formella konsekvens motsvaras dock inte av några praktiska följder för hyresgästerna, utan hyresrätterna får gälla även efter försäljningen. Några negativa konsekvenser av denna praxis har inte rapporterats. Detta är i och för sig naturligt mot bakgrund av att dessa upplåtelser utgör det självklara sättet att få avkastning av hyresfastigheten.

Den påvisade diskrepansen mellan den formella rätten och det som i dag faktiskt sker vid exekutiv försäljning av hyresfastigheter bör inte bestå. Förfarandet i praxis innefattar trots allt ett – om än blott formellt – riskmoment för hyresgästerna. Utvecklingen i praxis bör enligt vår mening i stället tas till intäkt för en reform av gällande bestämmelser, som utgår från att en exekutiv försäljning av en hyresfastighet inte skall medföra någon rubbning av hyresgästernas ställning. Härigenom synes inte endast en också formellt tryggare ställning kunna ges åt hyresgästerna utan dessutom en förenkling av förfaranderegelerna kunna vinnas.

Mot en reform av nu gällande regler skulle visserligen kunna invändas, att den öppnar möjlighet för illojala hyresupplåtelser av den, från vilken försäljningen sker. RSV har i sitt yttrande gett exempel på sådana förfaranden. Riskerna för denna typ av förfaranden torde emellertid vara små i fråga om hyresfastigheter. Möjlighet härtill torde bara finnas i undantagsfall och då kanske bara i fråga om mindre hyresfastigheter, i vilka ägaren själv har disponerat en större lägenhet. Det kan då tänkas att han före försäljningen upplåter denna till någon närstående på villkor, som är oacceptabla för den nye ägaren. I den mån sådana förfaranden undantagsvis kan tänkas förekomma, torde emellertid avtalen som regel kunna angripas med stöd av 36 § avtalslagen. Risken för framgångsrika illojala förfaranden av denna art måste också enligt vår mening bedömas som så liten, att den inte bör få stå i vägen för en reform.

Såväl det sist anförda som jämförelsen med vad som gäller vid frivillig försäljning pekar dock på att man till undvikande i möjligaste mån av illojala förfaranden och av tvister bör begränsa skyddet till sådana hyresrätter, som har tillträtts när försäljningen sker. Ej tillträdda hyresrätter synes i konkurrens med fordringsrätterna inte böra åtnjuta automatiskt skydd. Härvid är bl.a. att märka att hyresgästen i sådant fall som regel har rätt att säga upp avtalet enligt 29 § hyreslagen. Vidare kan en ej tillträdd hyresrätt,

som grundar sig på skriftlig handling, antecknas i sakägarförteckningen och förbehållas vid försäljningen.

En anpassning av regelsystemet till praxis innebär att man får föra in en bestämmelse, som ger de hyresrätter, som gäller vid försäljningen, fullt skydd mot den nye fastighetsägaren. Tekniskt synes en sådan bestämmelse böra placeras i 7 kap. jordabalken. Hyresrätterna blir då i det exekutiva förfarandet att betrakta som "sådan rättighet som skall bestå oavsett fastighetens försäljning" (12 kap. 25 § 4 UB) och behöver inte tas upp i sakägarförteckningen. Bestämmelsen bör innehålla att hyresupplåtelser i hyresfastighet, som säljs exekutivt, skall gälla också efter försäljningen under förutsättning att de grundar sig på skriftlig handling och har tillträtts vid tidpunkten för försäljningen.

Vid frivillig försäljning tillkommer nämligen skydd endast hyresrätter, som grundar sig på skriftlig handling och som har tillträtts före försäljningen. Annan hyresrätt, som inte har förbehållits vid försäljningen, kan sägas upp av den nye fastighetsägaren. Därvid träder dock hyresgästens besittningsskydd i funktion, vilket som regel innebär att han ändå får bo kvar i lägenheten. Om muntliga hyresavtal automatiskt ges skydd vid exekutiv försäljning, uppkommer risk för oklarhet om vilka villkor som gäller för upplåtelsen och sålunda om vilken belastning upplåtelsen kan utgöra på fastigheten. En förutsättning för att en genom muntligt avtal upplåten hyresrätt skall skyddas efter exekutiv försäljning bör därför vara att den upptas i sakägarförteckningen.

På grund av det anförda föreslår vi beträffande hyresfastighet den ändringen i 12 kap. 25 § UB att varje hyresrätt, som tillträtts före försäljningen, skall tas upp i sakägarförteckningen. I enlighet härmed bör också bestämmelsen i 12 kap. 58 § UB om förbehåll för hyresrätt vid försäljning av utmätt hyresfastighet under hand ändras, så att motsvarande hyresrätter skall förbehållas vid sådan försäljning.

De nya regler som vi föreslår bör självfallet gälla bara om försäljning skett efter den nya lagstiftningens ikraftträdande. Någon särskild övergångsbestämmelse härom har inte ansetts behövlig.

För att hyresgäster med muntliga hyresavtal skall få kännedom om den exekutiva auktionen och sålunda kunna bevaka sin hyresrätt vid denna bör det i administrativ väg åläggas kronofogdemyndigheten att kungöra auktionen jämväl genom anslag i fastigheten.

När det gäller andra fastigheter än hyresfastigheter är förhållandena mångskiftande och svåra att överblicka. Det är oftast inte som i fråga om hyresfastigheter uppenbart för en köpare att en eller flera hyresrätter besvärar fastigheten. Förekomsten av sådana rättigheter måste särskilt utredas i varje fall. Många gånger, t.ex. i fråga om enfamiljshus, torde dessutom en hyresrätt utgöra en sådan belastning på fastigheten att den inte kan särskilt förbehållas efter oskadlighetsprövningen. I sådana fall är ju också hyresgästens besittningsskydd svagare (12 kap. 46 § 6 jordabalken). Som RSV har antytt är också intresset av och möjligheten till olika illojala förfaranden från utmätningsgäldenärens sida här större än i fråga om hyresfastigheter. Nu anförda förhållanden medför att det beträffande övriga fastigheter enligt vår mening inte är möjligt att utan oacceptabla följder för övriga sakägare förenkla regelsystemet på samma sätt som vi föreslår i fråga

om hyresfastigheter.

Vi anser att det förfarande, som enligt UB nu gäller vid exekutiv försäljning av fastighet på auktion, i princip innefattar en rimlig avvägning mellan de olika intressen, som gör sig gällande. De hyresgäster, som har möjlighet att få sin hyresrätt antecknad i sakägarförteckningen, måste anses ha ett tillfredsställande skydd. Som regel kan dessa hyresrätter förbehållas vid försäljningen. Har så inte skett, krävs uppsägning inom en månad från den nye fastighetsägarens tillträde. Sker uppsägning träder hyreslagens besittningsskydd i funktion. Vad som kan komma i fråga är att införa en möjlighet för hyresgäster som inte kan förete skriftligt hyreskontrakt att likväl få sin hyresrätt upptagen i sakägarförteckningen och sålunda kunna få den förbehållen vid auktionen. Enligt vår mening skulle emellertid detta medföra risker för illojala hyresupplåtelser och komplikationer vid förfarandet som inte kan anses motiverade av det förhållandevis ringa antalet fall det här kan vara fråga om. Vi förslår därför inte någon ändring av gällande rätt i fråga om andra fastigheter än hyresfastigheter.

12 kap. (Hyreslagen)

De allmänna bestämmelserna om hyra finns i 12 kap. jordabalken. Dessa bestämmelser kallas allmänt och även av oss i detta betänkande för hyreslagen (HL). Hyreslagen har sitt ursprung i 3 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Hyreslagen har ändrats ett stort antal gånger. Den mest genomgripande reformen beslöts år 1968 då det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäster och systemet med bruksvärdehyror infördes i hyreslagen och de statliga, regionala hyresnämnderna med representanter för hyresmarknadens parter infördes. Sedan hyresbestämmelserna införts i jordabalken har de ytterligare ändrats ett antal gånger. På grund härav har hyreslagen kommit att bli mindre överskådlig. I våra direktiv anfördes att det är tydligt att hyreslagen inte längre kan tillgodose de anspråk på lättillgänglighet som man bör kunna ställa på en modern författning, särskilt då den nära angår ett stort antal medborgare, och att till detta kommer att hyreslagens bestämmelser delvis är komplicerade, bl.a. på grund av att det råder ett inte alltid lätt urskiljbart samband mellan regler i olika delar av lagen. I direktiven fick vi därför till uppgift att överväga vilka ändringar som bör göras i fråga om hyreslagens systematik för att nå större överskådlighet och lättillgänglighet. Enligt direktiven är vi därvid oförhindrade att lägga fram förslag också till andra förenklingar i regelsystemet än som i övrigt berörts i direktiven, självfallet under förutsättning att de lösningar vi kan komma fram till står i överensstämmelse med de principer hyreslagen är uppbyggd på.

När vi till fullgörande av vårt uppdrag i denna del har gått igenom hyreslagens bestämmelser har vi haft att ta hänsyn till att dessa, samtidigt som de är delvis komplicerade och svåröverskådliga, utgör ett konstrikt system som ger svar på ett stort antal frågor som kan uppkomma i det praktiska rättslivet. Även om bestämmelserna otvivelaktigt är svårtillgängliga för den rättssökande allmänheten, har deras innebörd under årens lopp med hjälp av doktrin och praxis kristalliserat ut sig på många punkter. Ett vittnesbörd om detta är att bestämmelserna i stor utsträckning med hjälp av

ett antal förtjänstfulla kommentarer och handböcker tillämpas också av icke rättsbildade företrädare för fastighetsförvaltningar och hyresmarknadens partsorganisationer. Att i detta system genomföra alltför omfattande förenklingar är förenat med två faror. Dels finns det en risk att vissa praktiska frågor, som får sitt svar i den nuvarande lagtexten, för framtiden överlämnas åt rättstillämpningen. Dels medför ny lagtext på grund av det förut anförda betydande informationsproblem då dess innehåll skall spridas inte bara till medborgarna i gemen – som kommer att hämmas av att bestämmelserna till följd av ämnets beskaffenhet fortfarande måste vara i många hänseenden komplicerade – utan även till det praktiska rättslivets män och kvinnor, som tillgodogjort sig det nuvarande systemet men övergångsvis under ganska lång tid måste känna osäkerhet inför det nya. På grundval av dessa överväganden har vi i huvudsak inskränkt oss till att söka genomföra förenklingar i bestämmelser vars sakliga innehåll enligt framförda önskemål ansetts ändå vara i behov av ändring. Vad som i vårt förslag därvid särskilt kan tänkas framstå som förenklingar är de ändringar vi föreslår i fråga om dels förfarandet vid uppsägning och hänskjutande av tvist till hyresnämnden, dels systemet för avstående från besittningsskydd. I andra hänseenden kan tyvärr de sakliga ändringar vi föreslår uppfattas som till formen ganska komplicerade.

Från vad vi nyss anfört har vi i ett hänseende gjort avsteg och föreslår ändringar mer för att söka åstadkomma förenklingar i systemet än för att göra sakliga förbättringar. Det gäller avsnittet om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten. Detta avsnitt är i sin nuvarande utformning i hög grad svårtillgängligt. Vi har därför försökt förenkla det. Förenklingarna medför med nödvändighet, att regleringen inte blir lika fullständig som förut. Enligt vår mening har dock inte några väsentliga bestämmelser utelämnats. Huruvida förenklingarna i systemet uppväger de informationssvårigheter som nyheterna kan föra med sig torde närmast vara en fråga för de rättstillämpande myndigheter och organisationer som i samband med den kommande remissbehandlingen av vårt förslag får yttra sig över detta.

Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för. (SKB) har i skrivelse till oss den 11 maj 1978 framställt önskemål om vissa författningsändringar. För SKB gäller ett flertal undantag från gällande lagregler på bostadsmarknaden. Undantagen har regelmässigt formen av dispenser som lämnats av olika myndigheter på grund av bemyndiganden i övergångsbestämmelser till ny lagstiftning. SKB har hemställt att reglerna förs in direkt i lagtexten för att bli mer lättillgängliga och har dessutom framfört önskemål om vissa ändringar i sak. Riksdagen har begärt (LU 1980/81:8, rskr 1980/81:138) att en utredning av frågan om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus kommer till stånd. Det synes önskvärt att de av SKB framförda önskemålen tas upp i sådant sammanhang, inte minst därför att om bestämmelser skall införas direkt i lagtexten, de bör ges en generell utformning och inte bara ta sikte på SKB. Vi förordar därför att i avvaktan på resultatet av en sådan utredning den reglering som tar sikte på SKB:s förhållanden lämnas i sak oförändrad.

Hyreslagen innehåller vissa särskilda bestämmelser för det fall att en bostadslägenhet har upplåtits med hyresrätt av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt. Så är förhållandet beträffande bytesrätt (35 § i nuvarande lydelse) och förlängningsrätt

(46 § första stycket 6 a i nuvarande lydelse). Vad som för framtiden bör gälla i dessa hänseenden påverkas emellertid av bostadsrättskommitténs (Bo 1978:06) fortsatta överväganden (se Ds Bo 1980:3 s. 27–31). Vi är överens med den kommittén om att vi inte nu bör ta upp frågan om ändring i vad som nu gäller angående bytesrätt och förlängningsrätt under angivna förhållanden. Frågan torde få utredas av bostadsrättskommittén eller bli föremål för särskilda överväganden när resultatet av kommitténs arbete föreligger.

12 kap. 1 §

Till de bestämmelser som nu tas upp i 1 § föreslår vi att ytterligare ett stycke fogas. Paragrafen skulle därmed bli alltför lång som inledningsparagraf. Vi förordar att den ersätts av tre nya paragrafer. I förevarande paragraf tar vi upp första, andra och sista styckena i nuvarande 1 §. De är i sak oförändrade i förhållande till nuvarande lydelse.

12 kap. 2 §

Första stycket i förevarande paragraf motsvarar 1 § tredje stycket i nuvarande lydelse. Här definieras begreppet bostadslägenhet. Vid sidan härav talar hyreslagen om "annan lägenhet än bostadslägenhet". Sådan lägenhet benämns i det praktiska rättslivet "lokal". Vi föreslår att denna term förs in också i lagtexten och definieras i förevarande stycke.

I det *andra stycket* finns bestämmelser om upphävande och ändring av hyresvillkor avseende rätt att utnyttja utrymmen som är gemensamma för flera lägenheter.

Förutom den direkta rätten till lägenheten kan ett hyresavtal ge hyresgästen även andra förmåner, t.ex. rätt att få begagna tvättstuga och andra gemensamma utrymmen – vanligen i samma hus men ibland också i annat hus som förvaltas av samma hyresvärd. Det förekommer också att hyresvärden – även utan särskild utfästelse härom i det skriftliga hyresavtalet – ställer vissa utrymmen till hyresgästernas gemensamma förfogande. Som exempel härpå kan nämnas hobby- och fritidslokaler, restaurangutrymmen m.m.

Föremålet för det besittningsskydd som gäller enligt hyreslagen är den förhyrda lägenheten med vad därtill hör. I den mån hyresgästerna i hyresavtalen tillförsäkrats rätt att få begagna gemensamma utrymmen som tvättstugor, fritidslokaler m.m. kan förmånen vara att betrakta som ett avtalsvillkor. Under löpande avtalsperiod kan hyresvärden inte utan hyresgästernas medgivande ändra villkoren i avtalet eller upphäva dem. I samband med förlängning av hyresavtalet kan däremot hyresvillkor justeras eller bringas att helt upphöra. Hyresgästerna har nämligen inte tillerkänts någon rätt att kvarbo på oförändrade villkor utan endast en möjlighet att få villkoren för den fortsatta förhyrningen prövade av hyresnämnden. För annat villkor än sådant som avser hyrans storlek gäller därvid att hyresvärdens krav skall godtas om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

I ett av bostadsdomstolen (beslut nr 4/78, RBD 1978:1) avgjort mål har prövats huruvida även förmåner, som utgår utan att hyresavtalet innehåller

villkor härom, kan prövas vid sådan villkorstvist. Målet gällde ett s.k. kollektivhus i Hässelby som inrymde bostadslägenheter och bl.a. restauranglokaler. I hyreskontrakten hade hyresgästerna förbundit sig att betala ett visst antal måltidskuponger avseende måltider i den för fastigheten gemensamma restaurangen, som drevs av hyresvärden. Denne hade sagt upp hyresgästerna för villkorsändring av bl.a. skyldigheten att ge restaurangservice. Domstolen konstaterade att hyresgästerna inte hade någon enbart på hyresförhållandena som sådana grundad rätt att tillhandahållas service i restaurangen. Inte heller kunde hyresgästernas skyldighet att lösa kuponger medföra någon förpliktelse för värden att tillhandahålla restaurangservice i vidare mån än han genom att sälja kuponger åtagit sig det. Domstolen fann att värdens bundenhet av sitt åtagande beträffande restaurangservice inte kunde prövas som en villkorstvist enligt 49 § hyreslagen. En annan sak var enligt domstolen att om en tillförsäkrad eller förutsatt förmån upphörde det kunde få betydelse i hyresförhållandet, exempelvis vid prövning av hyrans skälighet. I målet hade domstolen också att pröva huruvida hyresgästerna vid förlängning av avtalen skulle ha rätt att förfoga över restauranglokalerna. I denna del konstaterade domstolen att hyresavtalen inte innehöll någon förpliktelse för hyresvärden att hålla lokalerna tillgängliga för hyresgästerna utan att de bara haft en rätt att upphålla sig i lokalerna i samband med måltider. Hyresgästerna hade således inte haft någon självständig på hyresavtalen grundad dispositionsrätt till lokalerna. Att hyresgästerna skulle ges rätt att förfoga över lokalerna skulle enligt domstolen innebära att den rätt till lokalerna som hyresvärden hade i sin egenskap av fastighetsägare skulle tvångsvis föras till hyresgästerna. Detta kunde inte ske med stöd av hyreslagstiftningen eller inom ramen för den tvist som domstolen hade att pröva.

Vid 1977/78 års riksmöte yrkades (motion 1977/78:673) att hyresrättsutredningen skulle ta upp problem rörande en hyresgästs besittningsskydd till gemensamma lokaler i hyresfastigheter och framlägga de förslag till lagändringar som behövs för att hyresgästernas besittningsskydd och inflytande beträffande gemensamma lokaler och boendemiljön skall förstärkas.

Med utgångspunkt i bostadsdomstolens avgörande i Hässelbyfallet kritiserades i motionen den nuvarande utformningen av reglerna om besittningsskydd. I motionen framhölls att rättsfallet visar hur svag hyresgästernas ställning är, särskilt när det gäller lokaler och andra gemensamma delar av bostadsmiljön. Enligt motionärerna finns problemen inte bara i kollektivhusen utan också i vanliga flerfamiljshus med gemensamhetslokaler och andra gemensamma anordningar, t.ex. lekplatser. I motionen framhölls att det finns många exempel på att fastighetsägare dragit in förmåner som tvättstuga, hobbyrum m.m. för att i stället hyra ut dem som självständiga objekt och därigenom öka hyresintäkterna. Motionärerna ansåg att en förutsättning för att gemensamhetsanordningar skall fungera är att hyresgästernas inflytande över och besittningsrätt till dessa förstärks. En sådan förstärkning är svår att uppnå förhandlingsvägen och motionärerna ansåg det uppenbart att ändringar i hyreslagen måste komma till stånd.

Vid remissbehandlingen (jfr LU 1977/78:27 s. 7 ff) av motionen ansåg bostadsdomstolen och Hyresgästernas riksförbund att hyresrättsutredningen

borde utreda frågan. Förbundet påpekade därvid att det emellertid är osäkert om den av motionärerna föreslagna vägen är den rätta eller den enda.

Sveriges fastighetsägareförbund och SABO uttalade i sina remissvar att de gällande reglerna inte behöver ses över.

Fastighetsägareförbundet anförde därvid att det i och för sig inte torde kunna bestridas, att vissa fastighetsägare "dragit in" en del förmåner. Det rörde sig emellertid om ett så försvinnande litet antal fall, att en särskild lagstiftning inte var påkallad. Enligt vad förbundet erfarit gick utvecklingen också i motsatt riktning på så sätt, att förmåner och gemensamma utrymmen i allt större omfattning tillfördes lägenheterna. En bidragande orsak härtill var enligt förbundet bl.a. gällande saneringslag.

Förbundet framhöll vidare att ett hyresavtal berättigade icke enbart till ett nyttjande av själva lägenheten som sådan utan även av eventuellt befintliga gemensamma utrymmen, såsom t.ex. tvättstuga, förvaringsutrymmen och hobbyrum. I varje hyresavtal anges uttryckligen eller indirekt vad som hör till resp. bostadslägenhet – tvättstuga, lekrum osv. Skulle hyresvärden icke fullfölja avtalet i sistnämnda hänseende, hade han enligt förbundet gjort sig skyldig till avtalsbrott, som hyresgästen kunde påtala. Förbundet pekade vidare på att hyresgästernas krav på inflytande över gemensamma lokaler och boendemiljön i övrigt borde anses bli tillräckligt tillgodosedda genom den då föreslagna hyresförhandlingslagen.

Förbundet ansåg att det saknades anledning att utöka besittningsskyddet i den omfattning som föreslogs, eftersom hyresgästernas intresse var tillräckligt tillgodosett i gällande regler. Förbundet uttalade avslutningsvis att några generella normer eller anvisningar i fråga om bibehållandet eller inrättandet av gemensamma anordningar i hyreshus inte torde kunna uppställas vare sig i hyreslagstiftningen eller annorstädes. Med hänsyn till att förutsättningarna härför kunde vara utomordentligt olika, beroende på husets typ, storlek och annat, måste hyresgästernas anspråk härvidlag ofrånkomligen bedömas från fall till fall. De riktlinjer efter vilka denna bedömning borde ske måste av praktiska skäl uppdragas av de rättstillämpande organen i praxis.

SABO anförde att vissa i motionen påtalade förhållanden kunde vara till hyresgästernas nackdel i de enstaka fall dessa enhälligt önskade slå vakt om den gemensamma nyttigheten och också fullt ut ville betala kostnaderna för densamma. I många fall var det emellertid så att de boende önskade bli fria från gemensamma åtaganden, som många av dem ansåg betungande. Enligt SABO:s uppfattning gav nuvarande lagstiftning ett gott skydd för såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster.

I sitt betänkande i anledning av motionen framhöll lagutskottet (LU 1977/78:27 s. 13) under hänvisning till bostadsdomstolens nyss nämnda avgörande att rättsläget var oklart beträffande hyresgästernas rätt till förmåner som inte uttryckligen omfattades av hyresavtalet.

Utskottet framhöll vidare att förekomsten av gemensamma utrymmen som hobby- och fritidslokaler m.m. och andra liknande förmåner för hyresgästerna utgjorde betydelsefulla inslag i boendemiljön. I detta sammanhang pekade utskottet på vad fastighetsägareförbundet upplyst vid remissbehandlingen av motionen, nämligen att olika nyttigheter för hyresgästernas gemensamma bruk i ökande utsträckning tillförts hyresfastigheter under senare år.

I hyreslagen finns inga särskilda bestämmelser rörande utrymmen som hyresgästerna nyttjar gemensamt. Någon fast praxis på området synes inte heller ha utvecklats. Vad som hyresrättsligt gäller i fråga om sådana utrymmen är därför som bostadsdomstolen påpekat i sitt remissyttrande oklart. Detta gäller särskilt i de fall hyresavtalen inte innehåller några uttryckliga utfästelser om tillhandahållande av gemensamhetsanordningar. Enligt utskottets mening var det mindre tillfredsställande att hyresvärdar och hyresgäster i sådana fall skulle behöva sväva i okunnighet om sina rättigheter och skyldigheter med avseende på utrymmen och andra nyttigheter som upplåtits för hyresgästernas gemensamma bruk. Det framstod därför som både naturligt och önskvärt att större klarhet på området skapades.

Enligt utskottets mening torde det ligga i både hyresgästernas och hyresvärdarnas intressen att träffa överenskommelser angående gemensamhetsanordningar. Även om det således kunde förväntas att man avtalsvägen kommer att – i vart fall i viss utsträckning – bota bristen på regler om sådana anordningar, fann utskottet det likväl angeläget att behovet av lagregler på området närmare övervägdes. Med hänsyn till att hyresrättsutredningen under sitt fortsatta arbete bl.a. skulle göra en översyn av hyreslagens bestämmelser i olika hänseenden ansåg utskottet det lämpligt att utredningen också prövade de nu aktuella frågorna.

Utskottet hemställde därför att riksdagen som sin mening gav regeringen tillkänna vad utskottet anfört om utredning på området.

Riksdagen biföll vad utskottet hemställt (rskr 1977/78:296).

Genom beslut vid regeringssammanträdet den 25 maj 1978 överlämnades till oss riksdagens skrivelse jämte lagutskottets betänkande för att tas under övervägande vid fullgörandet av vårt uppdrag.

De gemensamma utrymmena är regelmässigt av stor betydelse för bostadshyresgästerna. Där kan finnas utrymmen för service eller fritidsverksamhet som inte får rum inom de enskilda lägenheternas väggar eller som av ekonomiska skäl eller kanske rena trivselskäl bör vara gemensam för flera hyresgäster. Det pågår också ständigt en diskussion om kollektivt boende, i vilken en genomgående tanke är att de individuella lägenheterna kan krympas i samma mån som husen innehåller fler gemensamma utrymmen än vanligt. En hyresgäst som inrättat sig i sin lägenhet med beaktande av att gemensamma utrymmen står till hans förfogande har ett starkt intresse av att rätten till de gemensamma utrymmena inte plötsligt begränsas.

För att bringa klarhet i vad som gäller beträffande utrymmen som hyresgästerna nyttjar gemensamt föreslår vi i förevarande bestämmelse att rätten till de gemensamma utrymmena som hör till en lägenhet inte får upphävas eller ändras i annan ordning än den som gäller för ändring av hyresvillkor.

För att bestämmelsen skall bli tillämplig förutsätts att hyresavtalet kan anses innefatta en rätt till gemensamma utrymmen. Detta behöver inte uttryckligen framgå i hyresavtalet utan det får anses tillräckligt att en sådan rätt kan intolkas i avtalet. Om hyresvärden rent faktiskt låter hyresgästerna utnyttja vissa utrymmen gemensamt, får detta i regel anses utvisa, att hyresavtalet innefattar en sådan rätt.

Det bör tilläggas att regeln omfattar även utrymmen som är gemensamma för lägenheter i flera hus, t.ex. en tvättstuga.

Det torde inte vara möjligt att begränsa den av oss föreslagna regeln till att avse enbart bostadslägenheter. Finns bestämmelse i ett lokalhyresavtal om rätt för hyresgästen att gemensamt med andra hyresgäster använda vissa utrymmen är detta otvivelaktigt ett hyresvillkor och en ändring av detta måste ske i samma ordning som beträffande andra hyresvillkor. Eftersom rätten till gemensamma utrymmen regelmässigt torde vara av ringa vikt för lokalhyresgästerna och en villkorsprövning för dem kan ske bara inom det indirekta besittningsskyddets ram, får dock regeln en mycket begränsad betydelse för lokalerna.

Om vårt förslag till handläggning av villkorstvister går igenom, innebär detta bl.a. följande i fråga om bostadslägenheter: En hyresvärd, som vill dra in hyresgästernas rätt att utnyttja t.ex. en hobbylokal måste sålunda först skriftligen meddela hyresgästerna detta. Kan inte parterna komma överens, får hyresvärden utan uppsägning av hyresavtalet ansöka om ändring av hyresvillkoret hos hyresnämnden sedan minst en månad förflutit från det meddelandet lämnats (jfr 69 § första stycket). Vid hyresnämndens prövning gäller därvid bestämmelserna i 70 § andra stycket.

Vi vill erinra om att vi i avsnitt 3.1 föreslår att andra hyresvillkor än hyran skall fastställas på grundval av en allmän skälighetsprövning, varvid skall beaktas avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets ingående, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Detta innebär att någon preferens inte ges åt hyresvärdens ståndpunkt och att sålunda ett tidigare gällande villkor om rätt till gemensamma utrymmen skall gälla också för det fortsatta hyresförhållandet, om detta framstår som skäligt. Ofta torde det få anses oskäligt att rubba hyresgästernas rätt till gemensamma utrymmen. Detsamma torde i regel gälla i förhållande till hyresgäster som önskar bevara de gemensamma utrymmena, även om vissa hyresgäster går med på en ändring. Skulle hyresvärden och en mer utbredd hyresgästopinion önska att utrymmena används för annat gemensamt ändamål, bör beslut om villkorsändring kunna meddelas på talan av hyresvärden. Däremot torde knappast vissa hyresgäster kunna i strid med såväl hyresvärden som andra hyresgäster få en ändring till stånd.

I fråga om lägenheter för vilka förhandlingsordning gäller föreslår vi ett tillägg till 5 § första stycket HFL. Hyresvärden blir därigenom, när förhandlingsordning finns, skyldig att påkalla förhandling, om han vill upphäva eller förändra rätten till gemensamma utrymmen som hör till en bostadslägenhet. Primär förhandlingsskyldighet skall alltså gälla även beträffande sådana frågor (jfr prop. 1977/78:175 s. 121 ff och 153 f). Genom förhandlingsöverenskommelse kan parterna träffa avtal även om ändring av det ändamål för vilket gemensamma utrymmen skall utnyttjas.

Den bestämmelse om rätten till gemensamma utrymmen som vi föreslår i förevarande paragraf tar bara sikte på en sådan rätt som redan kan anses existera. Den säger sålunda ingenting om möjligheterna för hyresgästerna att mot hyresvärdens vilja få ta i anspråk nya gemensamma utrymmen i huset. Den ändring som vi föreslår i fråga om ändring av andra hyresvillkor än som avser hyran utgår däremot från att parterna i en villkorstvist är jämställda när det gäller att uppställa krav på nya villkor. Man kan därför överväga att utforma den nu aktuella regeln så, att hyresgästerna kan genomdriva krav på rätt till nya gemensamma utrymmen, om detta framstår som skäligt,

självfallet mot den högre hyra som förbättringen från bruksvärdesynpunkt kan motsvara. Regeln skulle därvid kunna ges följande lydelse: "Uppkommer en fråga om rätt för hyresgästen att gemensamt med andra hyresgäster utnyttja ett utrymme som hör till fastigheten, skall en sådan fråga bedömas enligt vad som i detta kapitel sägs om prövning av hyresvillkor".

Så länge det gäller individuella hyresavtal torde frågan om en möjlighet för hyresgästerna att få rätt att gemensamt nyttja utrymmen, som tidigare inte varit upplåtna för gemensamt begagnande, vara av övervägande teoretiskt intresse. Det torde nämligen med hänsyn till att rätten till gemensamt nyttjande kan föranleda höjning av hyran få krävas, att samtliga berörda hyresgäster gör gemensam sak, vilket mera sällan torde bli fallet. Finns däremot förhandlingsordning och tar den förhandlande hyresgästorganisationen upp frågan, ställer sig saken annorlunda. Genomförs vårt förslag att förhandlande organisation skall kunna föra en villkorstvist vidare till hyresnämnden sedan förhandlingarna strandat, finns en möjlighet att få frågan prövad och beslut meddelat av opartiskt organ. En skälighetsprövning lär mera sällan kunna leda till, att utrymmen som hyresvärden använder eller upplåter för visst ändamål skall upplåtas för hyresgästernas gemensamma begagnande. Det kan i huvudsak bli fråga om att hyresgästerna tilläggs rätt att gemensamt utnyttja utrymmen som inte används. Nyttan av en sådan ordning blir marginell. Principiella skäl talar däremot för att den nu ifrågasatta ändringen genomförs.

Vi har hittills begränsat oss till att diskutera hyresgästernas rätt att gemensamt utnyttja utrymmen som hör till fastigheten med utgångspunkt i förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästerna. Man kan emellertid också överväga att i hyreslagen ta in bestämmelser som ger hyresgästerna rätt till gemensam förvaltning av vissa utrymmen, såsom restauranger och klubbutrymmen. Ett sådant överförande av förvaltningsansvaret för vissa utrymmen till hyresgästerna som kollektiv har dock ett nära samband med den försöksverksamhet i fråga om hyresgästernas inflytande över boendet som f.n. bedrivs på olika håll. Frågan har också samband med den utredning om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus som begärts av riksdagen (LU 1980/81:8). Det kan vara rimligt att frågan om rätten till gemensamma utrymmen tas upp i hela sin vidd inom ramen för en sådan utredning och att nu endast meddelas en föreskrift för det fallet att hyresavtalet redan – uttryckligen eller tolkningsvis – innefattar en rätt till gemensamma utrymmen. Vi har begränsat vårt förslag till en sådan bestämmelse. Frågan om rätt för hyresgästerna att för gemensamt begagnande få nya utrymmen upplåtna åt sig synes lämpligen kunna övervägas ytterligare i samband med en utredning om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus.

Det bör påpekas att den av oss föreslagna lagregeln gäller rätt som enligt avtalet föreligger till utrymmena som sådana. Sidoavtal om tillhandahållande av tjänster som inte har direkt samband med fastighetsförvaltningen – t.ex. matservering o.d. – kräver särskilda överväganden med hänsyn till att här är fråga om näringsverksamhet av annan art. Dessa frågor synes därför inte lämpade att regleras inom hyreslagstiftningens ram.

12 kap. 3 §

Enligt nuvarande 1 § fjärde stycket är ett förbehåll som strider mot bestämmelserna i hyreslagen utan verkan mot hyresgästen eller den som trätt i hans ställe, om inte annat anges. Denna bestämmelse motsvarar i vårt förslag *första stycket* av förevarande paragraf.

Det förekommer att en hyresgäst hyr ett eller flera hela bostadshus eller ett flertal bostadslägenheter i olika hus för att sedan själv hyra ut lägenheterna i andra hand. I ett sådant fall kan exempelvis fastighetsägaren vara ett allmännyttigt bostadsföretag och förstahandshyresgästen ett industriföretag eller en sjukvårdshuvudman som hyr ut lägenheter till sina anställda eller en studentbostadsstiftelse som hyr ut lägenheter till studerande. Detta förfarande brukar kallas blockuthyrning. En bestämmelse om blockuthyrning tas upp i *andra stycket* av förevarande paragraf.

SABO har i skrivelse till oss den 18 mars 1976 tagit upp ett speciellt problem som är förenat med blockuthyrning, nämligen att parterna kan anse det lämpligt att förstahandshyresgästen svarar för det löpande underhållet av lägenheterna. Vid blockuthyrning torde omsättningen av andrahandshyresgäster många gånger vara stor, och behovet av underhållsåtgärder blir därigenom annorlunda än vid ordinär bostadsuthyrning. Bestämmelsen i 15 § andra stycket nuvarande lydelse av hyreslagen om hyresvärdens skyldighet att utföra löpande underhåll är emellertid tvingande. Även om det i litteraturen har antagits, att hyresgästen kan med bindande verkan åtaga sig viss underhållsskyldighet (se härom Lejman s. 181, Walin s. 111 och Berg-Sederblad 2 uppl. s. 45), lär detta inte kunna omfatta det fallet att hyresgästen skall överta hela det sedvanliga underhållet under den löpande hyrestiden utan någon begränsning, vilket i förevarande situation närmast torde motsvara parternas avsikter.

Den av SABO väckta frågan utgör emellertid bara en del av ett större problem. I åtskilliga hänseenden torde de tvingande reglerna för bostadslägenheter i hyreslagen mindre väl motsvara parternas önskemål när det gäller blockuthyrning. Detta gäller åtminstone efter vissa ändringar som skett på senare tid. Som exempel kan nämnas förbudet mot indexreglering av hyrorna, möjligheten för hyresgästen att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid och möjligheten för hyresgästen att vid långtidsavtal få villkorsändring till stånd under löpande hyresperiod. I alla nu angivna hänseenden synes parterna vara bättre betjänta av de regler som gäller för lokaler. Å andra sidan synes det svårt att tänka sig att något annat än ett direkt besittningsskydd skall gälla för bostadslägenheter ens vid blockuthyrning. Ett sådant besittningsskydd får anses erforderligt för att ta tillvara andrahandshyresgästernas intressen. Hyresvärden och förstahandshyresgästen kan visserligen komma överens om att hyresförhållandet skall upphöra, och om så sker faller andrahandshyresgästernas hyresrätt. För denna situation innebär våra förslag om att en andrahandshyresgäst, som bott tre år i lägenheten, skall kunna få överta hyresrätten, när förstahandshyresgästens avtal upphör att gälla, en viss förbättring av andrahandshyresgästernas ställning. Så länge förstahandshyresgästen vill bevara hyresförhållandet, måste emellertid andrahandshyresgästernas intressen anses bättre tillgodosedda av att ett direkt besittningsskydd gäller i förhållandet mellan

fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Med den utformning lagtexten har får detta också anses vara fallet enligt gällande rätt. Det direkta besittningsskyddet för med sig att bruksvärdereglerna måste anses gälla för hyressättningen.

Frånsett vad SABO anfört om underhållsskyldigheten har frågan om vad som gäller vid blockuthyrning inte tilldragit sig något intresse. Det är därför svårt att ha någon klar uppfattning om i vilka hänseenden olika regler som gäller för bostadslägenheter resp. lokaler bör ha företräde vid blockuthyrning. Skall den av SABO väckta frågan regleras, måste man emellertid för att undvika motsatsslut ta generell ståndpunkt till problemet. Enklast synes vara att med utgångspunkt från att reglerna för bostadslägenheter i princip gäller vid blockuthyrning låta parterna – inom ramen för de tvingande regler som enligt hyreslagen gäller för bostadslägenheter resp. lokaler – välja sådana regler som bäst passar deras gemensamma intentioner. Avsteg härifrån bör emellertid på grund av vad som förut anförts gälla i fråga om rätten till förlängning av hyresförhållandet och i konsekvens härmed också i fråga om de regler som gäller för bestämmande av hyresvillkoren vid förlängning. Däremot kan villkorsändring inte komma till stånd under löpande hyrestid om inte avtalet ger utrymme därför.

Det torde inte vara möjligt att finna någon gräns för omfattningen av uthyrningen som från alla synpunkter framstår som lämplig att välja för att blockuthyrning skall anses föreligga. Vi föreslår att en sådan gräns sätts vid uthyrning av fler än tio bostadslägenheter.

På grund av det anförda föreslår vi att i förevarande stycke införs en bestämmelse av innehåll, att om ett hyresavtal omfattar fler än tio bostadslägenheter, som av hyresgästen skall hyras ut i andra hand, parterna dock får avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna om bostadslägenheter, under förutsättning att förbehållen inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte avser rätten till förlängning av hyresavtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkor i samband med sådan förlängning.

12 kap. 4 §

Förevarande paragraf motsvarar 2 § i nuvarande lydelse och överensstämmer i stort sett med denna. *Första stycket* ger parterna möjlighet att begära att hyresavtalet skall upprättas skriftligen. Liksom hittills kan en av parterna yrka att motparten vid vite föreläggs att fullgöra sin skyldighet. Han kan också föra fastställelsetalan angående avtalets innehåll. Sådana tvister som nu nämnts är att hänföra till hyrestvister. Enligt de förslag vi lägger fram i fråga om handläggningen av hyrestvister skall tvisterna prövas av hyresnämnden och förelagt vite utdömas av nämnden.

12 kap. 5 §

Paragrafen är ny. Andra stycket har visst samband med 3 § tredje stycket andra meningen i gällande lydelse.

Första stycket handlar om hyrestidens längd. I den allmänna motiveringen,

avsnitt 5.3, har vi förordat att hyrestiden i regel bör vara obestämd. I stadgandet föreskrivs därför att ett hyresavtal gäller för obestämd tid om annat inte avtalats. Huvudregeln om löpande hyresavtal är således inte tvingande. Som framgår av den allmänna motiveringen gäller bestämmelsen alla typer av lägenheter. Beträffande lokaler torde det emellertid ofta vara lämpligt att en bestämd hyrestid avtalas. Skälet härtill är bl.a. att lokalhyresgästen själv står för vissa investeringar. Vi föreslår en övergångsregel av innebörd att även äldre hyresavtal skall gälla med obestämd hyrestid, om inte parterna kommer överens om annat. Denna regel bör emellertid omfatta endast bostadslägenheter.

I *andra stycket* finns bestämmelser om när kopplade avtal upphör att gälla. Som framgår av avsnitt 3.2 förekommer det ibland att avtal om hyra av bostadslägenhet förenas med avtal om annan nyttighet, t.ex. garageplats, biluppställningsplats, restaurangservice. Det är här fråga om nyttigheter som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten. De är regelmässigt utan värde för hyresgästen, om han flyttar från lägenheten. Vi anser därför att om bostadshyresavtalet upphör att gälla så skall även annat avtal mellan parterna samtidigt upphöra att gälla under förutsättning att det senare avtalet avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen. Förutom de nyss anförda exemplen kan nämnas att även ett avtal om nyttjande av möbler när en lägenhet hyrs ut i andra hand i möblerat skick enligt vår mening bör falla under denna bestämmelse. Avtalet om uthyrning av möblerna upphör således i sådant fall att gälla samtidigt med själva andrahandsupplåtelsen.

12 kap. 6 §

Paragrafen motsvarar 3 § första – tredje styckena, 4 § andra stycket och 4 a § i gällande lydelse. I paragrafen ges bestämmelser om bl.a. uppsägning och uppsägningstid.

Bestämmelser om i vilka fall uppsägning skall ske finns i *första stycket*. Där stadgas att ett hyresavtal skall sägas upp för att upphöra att gälla. Detta gäller såväl avtal med löpande hyrestid som avtal med bestämd hyrestid. Lika litet som f.n. är emellertid regeln utan undantag. För korttidsavtal, t.ex. avseende hyra av hotellrum, behövs alltjämt särregler. Ett avtal som ingåtts för bestämd tid behöver därför enligt förslaget inte sägas upp, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång inte varat längre än nio månader i följd. Undantaget stämmer överens med vad som f.n. gäller enligt 3 § första stycket. Är hyrestiden inte bestämd måste hyresavtalet alltid sägas upp för att det skall upphöra att gälla. Bestämmelserna i detta stycke gäller oberoende av vem som säger upp avtalet.

Första stycket är i likhet med vad som f.n. gäller tvingande till hyresgästens förmån.

Är det hyresavtal som skall sägas upp ingånget för obestämd tid finns i *andra stycket* regler om uppsägningstidens längd. Är inte längre uppsägningstid avtalad upphör enligt förslaget ett löpande hyresavtal avseende bostadslägenhet att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avser avtalet däremot lokal föreslår vi att

avtalet under enahanda förusättningar upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen. Har hyresförhållandet beträffande en lokal vid uppsägningen inte varat längre än nio månader i följd, gäller dock enligt förslaget samma uppsägningstid som för en bostadslägenhet.

Reglerna om uppsägningstid skiljer sig sålunda i viss mån från vad som gäller för närvarande. Om löpande hyresavtal inte innehåller bestämmelser om uppsägningstid, är enligt 4 § andra stycket i nuvarande lydelse uppsägningstiden olika beroende på om hyresförhållandet varat längre än ett år eller inte. Har det varat längre än ett år utgår hyrestiden sålunda på den fardag som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. Om hyresförhållandet inte varat så lång tid utgår hyrestiden en månad efter uppsägningen. Avser hyresavtalet en lokal har dock hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader, om hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd. Av 4 § tredje stycket i dess nuvarande lydelse framgår vidare att fardagar är den 1 april och den 1 oktober. En särskild typ av ej tidsbestämda hyresavtal (prop. 1967:141 s. 204 f.) är sådana som beror av viss anställning, s.k. kopplade avtal. Beträffande hyresförhållanden som beror av annan anställning än som avses i nuvarande 46 § första stycket 7 (tjänstebostäder med bostadstvång och likställda) har sålunda enligt 4 § andra stycket sista meningen hyresgästen i dag alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad. I detta sammanhang bör avslutningsvis erinras om att en bostadshyresgäst f.n. enligt 4 a § alltid kan säga upp hyresavtalet att upphöra till det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Skillnaden mellan nu gällande bestämmelser och vårt förslag i fråga om uppsägningstid för hyresavtal med obestämd hyrestid är sålunda, att tidpunkten för avtalets upphörande med visst undantag i fråga om lokaler inte längre beror på hur länge hyresförhållandet varat. Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi också att begreppet fardag bör avskaffas. Uppsägningstiden beträffande bostadslägenheter blir därför alltid tre månader när hyrestiden är löpande. Eftersom vi anser att detta även bör gälla beträffande de hyresavtal som beror av annan anställning än som avses i nuvarande 46 § första stycket 7 saknar vårt förslag motsvarighet till de nu gällande bestämmelserna i 4 § andra stycket sista meningen.

Ett slopande av fardagsbegreppet föreslogs redan av hyreslagstiftningssakkunniga. Svea hovrätt och lagberedningen påpekade (prop. 1967:141 s. 202) emellertid i sina remissvar, att reglerna om avträde på fardag har betydelse enligt andra lagregler och att verkningarna av förslaget i detta hänseende borde undersökas. Departementschefen fann (prop. 1967:141 s. 203) det lämpligare att anknyta uppsägningstiden till fardagarna, om hyresförhållandet varat längre tid.

Regler om avflyttning på fardag finns i lagstiftningen om fideikommiss, t.ex. 11 § fideikommissavvecklingslagen (1963:583). Expropriationslagen (1972:719) har i 3 kap. 3 § första stycket regler om rätt för expropriationssökande, som har nyttjanderätt till den fastighet som avses med expropriationsansökan, att nyttja fastigheten fram till viss fardag. Om nyttjanderätten är hyra gäller därvid bestämmelserna om fardag i 12 kap. 4 § tredje jordabalken. Om det är fråga om arrende gäller bestämmelsen i 8 kap. 4 § tredje stycket samma balk. I 3 kap. 3 § första stycket sista meningen

expropriationslagen stadgas vad som gäller om bestämmelse om fardag saknas. Stadgandet gäller i första hand andra nyttjanderätter än arrende och hyra samt servitut.

Regler om att hyresavtalet skall upphöra att gälla på viss fardag finns också i nuvarande 26 § andra stycket HL. Paragrafen handlar om hyresgästens rätt att säga upp avtalet när hyresvärden vill utföra visst arbete i lägenheten. Även i 36 § BRL återfinns fardagsbegreppet. Bostadsrättshavare som sagts upp kan enligt paragrafen ibland få bo kvar till en viss fardag. Beträffande äldre bostadsrätter kunde enligt övergångsbestämmelserna till 16 § andra stycket BRL i dess lydelse före den 1 juli 1978 fardagen få betydelse också vid avsägelse av bostadsrätten.

Vid tiden för hyreslagssakkunnigas förslag kunde dessutom enligt 133 § utsökningslagen en gäldenär tillerkännas rätt att bo kvar i exekutivt såld fastighet till viss fardag. Motsvarande bestämmelse i lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom – 36 § tredje stycket – anknyter emellertid inte till någon fardag.

Av uppräkningen framgår att de situationer där hyreslagens fardagsbegrepp kan komma att tillämpas på grund av annan lagstiftning inte kan vara särskilt vanliga. Inte heller finns det något principiellt hinder mot att fardagen i de angivna lagrummen byts ut mot annan tidsangivelse.

Sammanfattningsvis har vi sålunda funnit att fardagsbegreppet i nuvarande 4 § tredje stycket kan tas bort ur hyreslagen. Det bör i princip inte heller leva vidare i de andra lagar där det också tillämpas. Vi anser dock att begreppet fardag skall finnas kvar i 11 § fideikommissavvecklingslagen. Paragrafen anknyter nämligen bl.a. till 1810 års KF, huruledes rättelse och förklaring uti utgjorde fideikommissförfattningar må sökas, samt vad i avseende på fardag av fideikommissegendom kommer att iakttagas (se t.ex. 1961 års lagbok, ÄB 9:3 a), som i sin tur bygger på äldre hyresrättslig lagstiftning. (Ang. 1963 års avvecklingslag se prop. 1963:5 s. 41, 142 och 179.) Någon ändring i expropriationslagen anser vi inte vara behövlig med hänsyn till den föreskrift som finns där om vad som gäller när bestämmelse om fardag saknas – denna föreskrift får sålunda ett vidgat tillämpningsområde när fardagsbegreppet slopas i hyreslagen. Som framgår av våra förslag till ändring av övriga lagrum och specialmotiveringarna till dessa anser vi att om annat inte överenskommits avtalet skall upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen eller annan tidpunkt som anges i lagen.

Längre uppsägningstid än som följer av förslaget får avtalas mellan parterna. Däremot blir en överenskommelse om kortare uppsägningstid inte gällande mot hyresgästen, eftersom regeln i det hänseendet är tvingande till hans förmån.

Regler om uppsägningstidens längd när bestämmelser härom saknas i ett hyresavtal med bestämd hyrestid som måste sägas upp finns i dag i 3 § andra stycket. Uppsägningstidens längd varierar med hyrestidens längd. Om hyrestiden är längst en vecka skall sålunda uppsägning ske minst en dag i förväg (3 § andra stycket 1). Är hyrestiden längre än fem år skall uppsägning ske senast ett år i förväg (3 § andra stycket 7). I 3 § andra stycket 2 – 6 finns uppsägningstider varierande mellan två dagar och sex månader för hyrestider på mellan längst två veckor och längst fem år. Dessutom finns i 3 § tredje

stycket en särskild bestämmelse beträffande vissa lokaler. Uppsägningstiden är där alltid minst nio månader. Detta gäller dock inte om lägenheten inte är avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet (t.ex. garage för privatbil, jfr CU 1978/79:32 s. 6 f).

Vi har i den allmänna motiveringen förordat att antalet alternativ för uppsägningstidens längd minskas. I *tredje stycket* föreslår vi därför att om ett hyresavtal för bestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla skall, om inte längre uppsägningstid är avtalad, uppsägningen ske senast en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor, senast en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader, senast tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och fråga är om en bostadslägenhet, likaledes tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och fråga är om en lokal samt senast nio månader i förväg i fråga om lokaler, om hyrestiden är längre än nio månader. Med hyrestid avses liksom hittills den löpande hyresperioden (jfr prop. 1967:141 s. 320).

Förslaget innebär att uppsägningstiden blir en dag mot f.n. två även när hyrestiden varat längre än en men längst två veckor. Har hyrestiden varat längre än tre men högst nio månader blir enligt förslaget uppsägningstiden tre månader. I gällande rätt är den en månad om hyrestiden varat mellan tre och sex månader och tre månader om den varat mellan sex månader och ett år. För närvarande är vidare uppsägningstiden sex månader om hyrestiden är mellan ett och fem år. Är hyrestiden ännu längre gäller en uppsägningstid om ett år. Vi har som tidigare framgått förordat att längre uppsägningstid än tre månader inte skall tillämpas annat än beträffande lokaler. Bestämmelserna i tredje stycket gäller oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som säger upp avtalet.

Liksom enligt andra stycket kan längre uppsägningstid avtalas. En överenskommelse om kortare uppsägningstid blir däremot inte gällande mot hyresgästen. Har hyresförhållandet inte varat längre än nio månader i följd, behöver det dock som framgår av första stycket över huvud taget inte sägas upp, om hyrestiden är bestämd och avtalet ej innefattar att uppsägning skall ske. Ett avtal om hyra av hotellrum torde t.ex. få anses löpa från dag till dag ehuru tyst förlängning sker om gästen ej lämnar rummet före angiven tid på dagen.

Fjärde stycket slutligen motsvarar med vissa redaktionella ändringar 4 a § i den nuvarande lagen. Den ger hyresgästen en rätt att alltid säga upp ett avtal beträffande bostadslägenhet tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Bestämmelsen är tvingande och gäller sålunda även om längre uppsägningstid avtalats.

Vi har tidigare antytt att de föreslagna bestämmelserna om uppsägningstid även bör kunna ersätta de särskilda regler om rätt till uppsägning för dödsbo m.m. som finns i den nuvarande 5 §. Enligt första stycket i lagrummet får sålunda dödsboet, när hyresgästen avlider före hyrestidens utgång, säga upp hyresavtal beträffande bostadslägenhet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör då att gälla en månad efter uppsägningen. Eftersom vi anser att denna bestämmelse bör utgå får dödsboet i stället med tillämpning av 6 § fjärde stycket i förslaget alltid säga upp avtalet att gälla till det månadsskifte

som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte kortare uppsägningstid gäller enligt avtalet.[1]

I nuvarande 5 § andra stycket finns regler beträffande hyresavtal som slutits för hyresgästens livstid. Vid hyresgästens död får under vissa förutsättningar den efterlevande maken inträda som hyresgäst under sin livstid. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap får hyresvärden säga upp avtalet tidigast till den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Upphör avtalet att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.

Avtal för en hyresgästs livstid är mycket sällsynta. Vi anser därför att bestämmelserna i 5 § andra stycket helt kan utgå. Hyresavtalet får anses ingånget för obestämd tid och skall alltså uppsägas för att upphöra att gälla. Vanliga regler om uppsägningstid bör då gälla, dvs. uppsägningstiden blir tre månader, när fråga är om bostadslägenhet. Efterlevande make har i princip rätt att överta hyresrätten. En uttrycklig regel härom bör tas in i 61 §. Om hyrsvärden önskar att efterlevande maken skall flytta, får han anmoda maken att göra det och hänskjuta frågan till hyresnämnden som prövar den med tillämpning även av reglerna om besittningsskyddsbrytande grunder.

12 kap. 7 §

Paragrafen motsvarar 3 § sista stycket och 4 § första stycket gällande lydelse. Som framgår av vad vi anfört under föregående paragraf saknar bestämmelserna i den nuvarande 5 § motsvarighet i förslaget.

Första stycket handlar om verkan av utebliven uppsägning beträffande hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid och som skall sägas upp för att upphöra att gälla. Saknar sådant avtal bestämmelser om verkan av att en uppsägning inte sker anses enligt förslaget avtalet förlängt på obestämd tid, om det inte sägs upp inom rätt tid. Förslaget skiljer sig från vad som f.n. gäller enligt 3 § fjärde stycket genom att tiden för förlängningsperioden enligt vårt förslag blir obestämd. Enligt gällande rätt anses avtalet förlängt på ett år, om hyrestiden överstiger nio månader, och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden. Skälet till att vi anser att förlängning skall ske på obestämd tid är vår tidigare uttalade strävan mot en övergång till löpande hyresavtal.

Paragrafens *andra stycke* innehåller bestämmelser om s.k. tyst förlängning. Det motsvarar i sak 4 § första stycket i nuvarande lydelse. Enligt detta lagrum kan tyst förlängning komma i fråga beträffande tidsbestämda korttidsavtal dvs. hyresförhållandet får vid hyrestidens utgång inte ha varat längre än nio månader. Saknar sådant avtal förbehåll om uppsägning anses hyresavtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta. Eftersom uppsägning alltid skall ske om hyresförhållandet varat längre än nio månader, anges i stycket att det gäller hyresavtal som ingåtts för bestämd tid och som inte behöver sägas upp.

[1] I praxis (NJA 1958 s. 527 och 1968 s. 16) har medgivits att hyra, som förfaller efter hyresgästens död, får tas upp som skuld i boet för en tid av högst tre månader efter dödsfallet.

12 kap. 8 §

Paragrafen motsvarar 6 § i nuvarande lydelse. De ändringar som vi föreslår utgör i huvudsak följdändringar till andra föreslagna ändringar i hyreslagen.

Första stycket innehåller ändrade paragrafhänvisningar till följd av de ändringar som föreslås i reglerna om lägenhetens skick och hinder i hyrsrätten samt ändrad paragrafindelning även i övrigt.

Andra stycket i 6 § i nuvarande lydelse reglerar fallet att en hyresvärd eller en hyresgäst har rätt att frånträda hyresavtalet men att frånträdandet, till skillnad från vad som gäller enligt första stycket, inte får ske genast. Saknas i sådant fall särskilda bestämmelser om uppsägningstid i hyreslagen gäller i stället den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är ingånget för bestämd tid, och i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. Detta betyder att de uppsägningstider som anges i de nämnda lagrummen skall tillämpas oavsett vad avtalet innehåller om uppsägningstid (prop. 1973:23 s. 158). Trots att andra stycket omarbetades år 1973 är det alltjämt svårt att förstå. Vi föreslår därför att andra stycket utformas så att det klart och tydligt framgår att de uppsägningstider som anges i 6 § andra stycket (tidsobestämda avtal) respektive tredje stycket (tidsbestämda avtal) i den aktuella situationen gäller oavsett vad avtalet innehåller om uppsägningstid. Att uppsägningstiderna i 6 § andra och tredje styckena i förslaget gäller till förmån för hyresgästen följer i och för sig redan av att de är tvingande till hans förmån. Vad som sägs i denna paragraf gäller emellertid också hyresvärden (prop. 1973:23 s. 157).

Enligt nuvarande lydelse av andra stycket gäller vad som sägs där bara om inte hyreslagen innehåller någon särskild bestämmelse om uppsägningstid (t.ex. 5 § och 26 § andra stycket i nuvarande lydelse). Eftersom vårt förslag inte innehåller någon sådan särskild bestämmelse behövs inte det sålunda uppställda förbehållet. Det bör därför utgå.

12 kap. 9 §

Förevarande paragraf motsvarar 7 § i nuvarande lydelse. Den innehåller regler om när lägenheten skall hållas tillgänglig för den som skall tillträda den.

Bestämmelser om vid vilken tidpunkt på dagen lägenheten skall hållas tillgänglig för den som skall tillträda den finns i nuvarande 7 § andra stycket. Motsvarande bestämmelser finns i vårt förslag i *första stycket* av förevarande paragraf. I de nuvarande bestämmelserna finns inte något uttryckligt stadgande om vilken dag en lägenhet skall avträdas. Löper hyrestiden exempelvis ut den 30 september har det visat sig att tveksamhet kan uppstå om avträdesdagen är den 30 september, den 1 eller 2 oktober (jfr dock härom Berg-Sederblad, 2 u., s. 27). För att undanröja eventuella oklarheter på denna punkt föreslår vi att i hyreslagen föreskrivs att hyresgästen när hyrestiden löper ut skall lämna lägenheten senast påföljande dag. Svårigheter kan naturligtvis fortfarande uppstå att bedöma när hyrestiden löper ut. Någon lagregel härom torde dock inte kunna uppställas, utan frågan får bedömas genom tolkning av avtalet i det särskilda fallet. Liksom hittills skall

lägenheten senast kl. 12 på tillträdesdagen hållas tillgänglig för den som skall flytta in.

I andra stycket andra meningen i nuvarande lydelse av 7 § finns en särskild regel beträffande tillträde till bostadslägenheter om minst två rum – kök räknas här som rum (LU 1939:38 s. 29). Tillträdet kan här delas upp på två dagar. Ett mycket stort antal flyttningar sker numera i samband med lägenhetsbyten. De hyresgäster som byter lägenheter kommer då själva överens om tidpunkten när bytet skall äga rum. Reglerna om tid för till- och avträde behöver därför inte vara så detaljerade som de nu är. Vi anser därför att bestämmelsen i andra meningen avseende bostadslägenheter om minst två rum kan utgå.

Om en lägenhet skall tillträdas eller lämnas på en söndag eller annan allmän helgdag skall enligt 7 § första stycket i dess nuvarande lydelse tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag. Enligt vår mening föreligger numera skäl för att i detta avseende uttryckligen jämställa lördag och vissa helgdagsaftnar med söndag och allmän helgdag. Det kan ju bl.a. vara svårt att få flyttningshjälp sådana dagar (jfr Lejman s. 90). Vi föreslår därför att om den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas inträffar på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton så skall in- eller avflyttningen i stället ske nästa vardag. Vidare föreslår vi att bestämmelsen flyttas till paragrafens *andra stycke*.

Bestämmelserna i första och andra styckena är inte tvingande. Detta framgår av *tredje stycket*, vilket inte är ändrat i sak.

12 kap. 10 §

Paragrafen motsvaras i nuvarande lydelse av 8 §, som innehåller bestämmelser om uppsägning. Den är delvis ny.

Av *första stycket* framgår att vi anser att huvudregeln alltjämt skall vara skriftlig uppsägning. För vissa fall behövs emellertid en möjlighet till muntlig uppsägning. Enligt nuvarande regler skall uppsägningen vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Endast om hyresförhållandet varat kortare tid kan således uppsägningen vara muntlig. Vi anser att användningen av muntliga uppsägningar ytterligare bör begränsas. Om hyresförhållandet inte varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker, bör det vara tillräckligt med muntlig uppsägning. Det synes inte erforderligt att göra något sådant undantag från kravet på skriftlig uppsägning som nu uppställs för det fall att skriftligt erkännande av uppsägningen lämnats.

Av *andra stycket* av 8 § i nuvarande lydelse framgår att skriftlig uppsägning skall delges motparten. Härvid gäller delgivningslagens regler med vissa undantag. Anträffas inte den som söks för delgivning i sitt hemvist får enligt tredje stycket s.k. surrogatdelgivning ske. Uppsägningen får då sändas i rekommenderat brev under den söktes vanliga adress. Dessutom skall ett exemplar av uppsägningen lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon vuxen

hushållsmedlem eller anställd, skall uppsägningen läggas i den söktes postlåda, om han har någon. Delgivningen anses verkställd när samtliga nu angivna åtgärder vidtagits.

Innehåller uppsägningen ett avflyttningsmeddelande räcker det emellertid inte med att sända den i rekommenderat brev och att lägga den i en eventuell brevlåda om vuxen anhörig eller anställd inte påträffas. Enligt en särskild bestämmelse i nuvarande 49 § första stycket sista meningen måste nämligen avflyttningsmeddelande, när det delges genom surrogatdelgivning, alltid lämnas till närstående eller anställd. Detta gäller oavsett om meddelandet är intaget i uppsägningen eller inte. Kan varken vuxen hushållsmedlem eller anställd påträffas börjar alltså inte fristen för hyresgästens hänskjutande av förlängningsfrågan att löpa.

Som framgår av avsnitt 5.3 anser vi att uppsägning inte längre behövs när fråga är enbart om villkorstvist beträffande bostadslägenhet. Vi har samtidigt föreslagit att vid förlängningstvist avflyttningsmeddelande inte längre behövs när hyresgästen sägs upp för avflyttning. Enligt förslaget åligger det vidare hyresvärd som säger upp avtalet att själv hänskjuta tvisten till nämnden. Att avflyttningsmeddelandet slopas medför i och för sig en förenkling av surrogatdelgivningsbestämmelserna. Samma regler kommer ju alltid att gälla när en uppsägning skall delges någon som inte påträffats.

Slopandet av avflyttningsmeddelandet medför sålunda att reglerna om surrogatdelgivning av uppsägning blir något enklare. De är emellertid ändå långt ifrån lätta att tillämpa. En god illustration till detta är bostadsdomstolens avgörande RBD 1976:7. Hyrsvärden hade där i rätt tid dels sänt uppsägningshandlingen i ett rekommenderat brev, dels lagt ett exemplar av den i hyresgästens brevlåda. Emellertid hade hyresvärden inte innan han vidtog dessa åtgärder sökt hyresgästen för delgivning. Bostadsdomstolen anförde i beslutet att en förutsättning för att uppsägning skall få göras i den ordning 8 § tredje stycket anvisar är att den med vilken delgivning skall ske har sökts för delgivning men inte anträffats. Eftersom det i målet framgick att hyresvärden inte sökt hyresgästen i dennes bostad innan han skickade det rekommenderade brevet var enligt bostadsdomstolen inte reservbestämmelserna i 8 § tredje stycket tillämpliga.[1]

Surrogatdelgivning får sålunda äga rum först sedan man misslyckats med att på annat sätt överbringa uppsägningen. Detta kan i princip ske på vilket sätt som helst. Vägrar den uppsagde att bekräfta att han fått del av uppsägningen åligger det emellertid den som säger upp att bevisa det. Det är därför vanligt att avsändaren låter en delgivningsman ombesörja delgivningen. Emellertid förekommer det numera ganska ofta att delgivningsmannen inte anträffar den sökte. Surrogatdelgivning måste då tillgripas.

Skall förfarandet vid delgivning förenklas ligger det nära till hands att fråga sig om inte delgivning enligt surrogatdelgivningsmodellen, dvs. genom rekommenderat brev, skulle kunna få tillämpas som huvudregel. Tanken som sådan är inte ny. Hyreslagstiftningskommittén föreslog redan 1938 att en uppsägning skulle anses behörigen fullgjord i och med att rekommenderat brev, adresserat till hyresvärdens eller hyresgästens vanliga adress, lämnades till posten för befordran.[2]

De stränga krav som f.n. ställs på delgivning av uppsägning bottnar i att

[1] Se även NJA 1973:383 där en hyresgäst sökts för delgivning av en uppsägning i lokalen men ej i bostaden. Ett rekommenderat brev skickades till lokalen i vars brevlåda en uppsägning tillika lades ner. Eftersom hyresgästen inte blivit sökt i sitt hemvist kunde 8 § tredje stycket inte tillämpas. Ang. uppsägningsförfarandet, se vidare Lejman: Svensk rättspraxis: nyttjanderätt (SvJT 1980 s. 264).

[2] Se härom SOU 1938:22 s. 6 och 141 f samt Lejman s. 72 f. Att förslaget inte genomfördes berodde på att det ansågs obilligt om adressaten stundom skulle vara skyldig att godta en uppsägning, om vilken han erhöll kännedom först efter uppsägningsfristen (jfr prop. 1939:166 s. 47).

man velat skapa garantier för att den sökte verkligen får del av uppsägningen (prop. 1967:141 s. 207 ff). Framför allt är detta av vikt för hyresgästen. Det är ju genom uppsägningen och framför allt det därmed intimt förknippade avflyttningsmeddelandet han får reda på vilka åtgärder han skall vidta för att få hyresavtalet förlängt. Om kravet på att hyresgästen i dessa fall verkligen skall få del av uppsägningen eller avflyttningsmeddelandet inte ställs tillräckligt högt skulle ju hyresgästen riskera att få flytta från lägenheten trots att han inte fått del av uppsägningen eller fått del av den för sent.

Enligt vårt i avsnitt 5.3 framlagda förslag skall emellertid i fråga om bostadslägenheter uppsägning blott användas när avsikten är att hyresförhållandet skall upphöra. Vi har vidare föreslagit att avflyttningsmeddelandet slopas och att skyldigheten att hänskjuta en förlängningstvist till nämnden skall åvila den part som sagt upp avtalet till upphörande. Detta innebär att uppsägningen inte på samma sätt som nu har till syfte att framkalla aktivitet hos hyresgästen. Han kan ju sedan han fått uppsägningen avvakta att hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden. Först därefter kan hyresgästen mot sin vilja tvingas att flytta från lägenheten, om han har besittningsskydd. I fråga om lokaler föreslår vi att hyresvärden skall vara skyldig att hänskjuta tvisten till medling vid hyresnämnden inom viss tid och att om så inte sker uppsägningen är utan verkan. Hänskjuts tvisten till hyresnämnden, skall parterna i princip kallas till medling. Det måste förutsättas att part regelmässigt får del av uppsägning som sker genom rekommenderat brev och att han i så gott som alla de fall då så inte sker nås av kallelsen till hyresnämnden. Såvitt angår hyresgästen är genom nyss angivna krav sörjt för att risken för att han skall bli skyldig att flytta utan att han i rimlig tid fått kännedom om hyresvärdens agerande är liten, så länge det är fråga om hyresgäster med besittningsskydd

Hyreslagstiftningskommitténs förslag om delgivning av uppsägning endast genom avsändande av rekommenderat brev skulle utan tvekan medföra en högst väsentlig förenkling. Med de ändringar beträffande förfarandet vid förlängningsprövning och i fråga om medling i lokalhyrestvister vi föreslagit skulle det inte heller medföra någon mer beaktansvärd risk för rättsförluster för hyresgästen, om han har besittningsskydd. Enligt vår mening är det därför tillräckligt att en uppsägning avsänds i rekommenderat brev, som skall vara ställt till hyresvärdens eller hyresgästens vanliga adress. Har hyresgästen lämnat uppgift till hyresvärden om adress under vilken meddelande till honom, t.ex. hyresavier, skall sändas, bör hyresvärden vara skyldig att använda den adressen. I annat fall får han använda den uthyrda lägenhetens adress.[1] De angivna bestämmelserna tas upp i *tredje stycket* i vårt förslag.

För att få en enkel och otvetydig utgångspunkt när det gäller att avgöra om uppsägningen skett i rätt tid föreslår vi vidare att uppsägning skall anses ha skett när brevet med uppsägningshandlingen avlämnades för postbefordran. Dagen för mottagandet är ju som framgår av det anförda inte lika väsentlig som tidigare.

Man kan dock fråga sig om den nu föreslagna delgivningsmetoden kan användas undantagslöst. Om en hyresgäst dröjer med att betala sin hyra två vardagar utöver förfallodagen är hyresrätten förverkad. Hyresvärden är då berättigad säga upp avtalet i förtid (42 § första stycket 1 och 6 § första stycket

[1] Jfr NJA 1980 s. 493.

i nuvarande lydelse). Hyresgästen kan emellertid i detta fall återvinna hyresrätten om han betalar hyran senast tolfte vardagen efter det han delgetts en underrättelse om sin rätt till återvinning. Enligt en bestämmelse som tagits in i nuvarande 44 § skall delgivning av sådan underrättelse ske i samma ordning som uppsägning. Underrättelsen behöver emellertid inte lämnas i eller samtidigt med uppsägningen (prop. 1973:23 s. 170).

Att hyresgästen skulle underrättas om sin rätt till återvinning av hyresrätten infördes genom en lagändring år 1973. Skälet härtill var bl.a. enligt departementschefen (prop. 1973:23 s. 169) att det är otillfredsställande om hyresgästen inte har fått kännedom om de rättigheter som han är tillförsäkrad enligt hyreslagen. Hyresgästerna torde påfallande ofta sakna kännedom om möjligheten till återvinning. Detta kan medföra rättsförluster särskilt bland invandrare.

Av förarbetena till 1973 års lagändring (prop. 1973:23 s. 168 ff och LU 1972:12) framgår inte uttryckligen varför underrättelsen skall delges på samma sätt som uppsägningen. Emellertid var detta med gällande regler om delgivning av uppsägningen onekligen praktiskt för alla parter. Hyresvärden fick möjlighet att tillämpa surrogatdelgivningsreglerna, om hyresgästen sökts men inte påträffats. Han kunde vidare överlämna underrättelsen samtidigt med uppsägningen. Vidare fick man relativt betryggande garantier för att hyresgästen fått del av underrättelsen. Möjligheten till surrogatdelgivning gör dock att fullständig visshet om detta aldrig kan fås.

Det är i dessa fall av stor vikt att hyresgästen verkligen får del av underrättelsen. Att delgivningen av underrättelsen fullgörs genom att ett rekommenderat brev används kan därför verka betänkligt. Eftersom uppsägning och underrättelse i och för sig inte behöver delges samtidigt kan problemet lösas genom att särskilda, strängare krav på delgivning föreskrivs för underrättelsen. Å andra sidan är det naturligtvis önskvärt att bestämmelserna om uppsägning och underrättelse överensstämmer så långt det är möjligt.

Frågan är om ett överbringande av underrättelsen genom rekommenderat brev kan urholka hyresgästernas rättsskydd på ett sätt som inte kan accepteras. Vi vill inledningsvis erinra om att inte ens enligt det nuvarande systemet där en underrättelse skall delges på samma sätt som en uppsägning finns någon garanti för att hyresgästen verkligen får underrättelsen i sin hand. Eftersom surrogatdelgivning kan ske, kan en underrättelse med eller utan uppsägning komma att läggas i en bortrest hyresgästs postlåda. Det blir i detta fall inte någon större skillnad om det enbart är en avi om en rekommenderad försändelse som ligger i postlådan. Hyresgästen blir ju inte i någotdera fallet verkligen underrättad om sin rätt till återvinning. Fördelen med det nuvarande systemet med delgivning, där hyresgästen först söks och, om eftersökningen misslyckas, underrättelsen såvitt möjligt lämnas till vuxen hushållsmedlem eller anställd, är naturligtvis att sannolikheten att hyresgästen verkligen får underrättelsen i sin hand är större än om han enbart får en avi om att en rekommenderad försändelse finns att hämta på postkontoret. Det kan därför i och för sig inte bestridas att det nuvarande systemet är tryggare ur rättssäkerhetssynpunkt.

Emellertid får man i detta sammanhang inte glömma bort att även om

förverkande p.g.a. obetald hyra är den ojämförligt vanligaste förverkandeanledningen det också finns andra förverkandeanledningar (42 § första stycket 2 – 7 i nuvarande lydelse). I tre av dessa förverkandefall får hyresvärden inte säga upp hyresgästen om denne efter tillsägelse vidtar rättelse. Detta gäller t.ex. otillåten överlåtelse eller upplåtelse av hyresrätten (p 2) eller om lägenheten använts för annat ändamål än det avsedda (p 3) eller om brister förekommer i tillsynen av lägenheten eller bestämmelserna om bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten inte iakttagits (p 5). Tillsägelse anses i dessa fall ha skett genom att hyresvärden avsänt en uppmaning att företa rättelse i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress (63 § i nuvarande lydelse). Även möjligheten att återvinna hyresrätten är en form av rättelse. Man kan därför fråga sig varför inte en underrättelse om möjligheten till återvinning kan överbringas till hyresgästen på samma sätt som en uppmaning att vidta rättelse. Påföljden för den hyresgäst som inte följer eller får del av meddelandet bör ju vara lika allvarlig i båda fallen. Möjligen föreligger den skillnaden att en rättslig prövning av förverkandegrundens giltighet oftare torde kunna resultera i ett ogillande om det är fråga om en annan grund än bristande betalning.

Av betydelse i detta sammanhang är att en stämningsansökan med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra och en ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning (8 § femte stycket i dess gällande lydelse). I dessa fall kan underrättelsen tas in i ansökningen om stämning eller vräkning eller fogas till ansökningen. Den kan även delges senare (prop. 1973:23 s. 170). Enligt 2 § förordningen (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken skall, om sådan underrättelse ej tagits in i eller fogats vid stämningsansökan eller ansökan om vräkning som avses i 12 kap. 8 § femte stycket jordabalken, domstolen eller överexekutor ombesörja att hyresgästen delges underrättelsen samtidigt med stämnings- eller vräkningsansökningen. Vad nu sagts gäller även i lagsökningsmål. I sitt remissyttrande över den motion som låg till grund för lagutskottets tidigare nämnda betänkande (LU 1972:12 s. 4) anförde länsstyrelsen i Stockholms län, att det i mål om förverkande av hyresrätten p.g.a. bristande betalning är "synnerligen vanligt att uppsägning i dessa fall sker genom delgivning av stämningsansökan eller ansökan om vräkning". Ehuru vi inte fått denna uppfattning statistiskt belagd saknar vi dock anledning att betvivla att så är fallet. Det måste ju rimligen vara så att det är väsentligt enklare för hyresvärden att låta domstolen eller överexekutor delge underrättelsen tillsammans med ansökningen än själv ombesörja en delgivning av uppsägningen och underrättelsen. När underrättelsen i förverkandefallen delges hyresgästen samtidigt med ansökningen med avhysnings- eller vräkningsyrkandet, föreligger betryggande garantier för att hyresgästen verkligen får del av underrättelsen.

Sammanfattningsvis finner vi att riskerna för att hyresgästen inte nås av underrättelsen om att han genom att betala förfallen hyra kan återvinna hyresrätten är jämförelsevis liten. Å andra sidan medför det förhållandet att domstolen – som enligt den nya handräckningslagen (1981:847) kommer att överta även överexekutors uppgifter i förevarande hänseende – skall tillse att hyresgästen får del av underrättelsen, att även om hyresvärden förbisett att

underrättelsen skall delges, detta kan repareras när ansökan om vräkning ingivits. Olägenheterna av skilda krav i fråga om delgivning beträffande uppsägning och sådan underrättelse som nu är i fråga är sålunda inte heller så stora. Ehuru vi är tveksamma om vilken lösning som är att föredra, menar vi dock att man inte bör bortse från att risk dock föreligger att hyresgästen inte får del av underrättelsen, innan det är för sent, och att denna risk är större, om delgivning inte sker. Vi finner därför övervägande skäl tala för att någon ändring inte görs i fråga om kravet på delgivning av underrättelsen. Olika krav får alltså ställas på själva uppsägningen, som får överbringas med rekommenderat brev, och underrättelsen om möjlighet att återvinna hyresrätten, som skall delges.

I vissa fall kan en hyresvärd önska överbringa en uppsägning genom delgivning, på grund av möjligheten att då anlita stämningsman eller därför att krav uppställs på delgivning av underrättelse enligt 44 § i nuvarande lydelse och hyresvärden vill foga en sådan underrättelse till uppsägningen. För att uppsägning skall få delges enligt delgivningslagen krävs föreskrift härom i hyreslagen. Vi förordar att en sådan förs in. Med de utgångspunkter vi har för vårt förslag i övrigt finns inte anledning att utesluta tillämpningen av bestämmelserna om surrogatdelgivning i hyreslagen. En uppsägning hos hyresgästen bör dock självfallet inte få lämnas till hyresvärden eller annan som är i hans ställe.

Fjärde stycket handlar om kungörelsedelgivning. Det motsvarar med vissa språkliga ändringar de nuvarande bestämmelserna i fjärde stycket. Stadgandet är tillämpligt om hyresvärd eller hyresgäst hos vilken uppsägning skall ske saknar känt hemvist i Sverige och inte heller såvitt känt har ställt behörigt ombud.

Som tidigare påpekats finns i det nuvarande femte stycket en regel om att ansökan om stämning med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller ansökan om avhysning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Vad nu sagts gäller också ansökning om lagsökning när yrkande om avhysning framställts. Överflyttningen av hyrestvisterna från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna medför att målen inte längre anhängiggörs genom ansökan om stämning utan genom ansökan. Detta har föranlett en mindre ändring i *femte stycket,* som eljest är identiskt med den nuvarande bestämmelsen i 8 § femte stycket. Beträffande delgivning gäller delgivningslagens regler om annat inte särskilt stadgas.

I *sjätte stycket* erinras om att särskilda bestämmelser om uppsägningens innehåll enligt vårt förslag finns i 64 §, som avser bostadslägenheter, och i 80 §, som avser lokaler. En liknande bestämmelse finns f.n. i 8 § sjätte stycket.

12 kap. 11 §

Paragrafen är ny.

I avsnitt 7.4 av den allmänna motiveringen förordar vi att en make, samboende eller andrahandshyresgäst som har rätt att ta över hyresrätten skall anmodas att flytta om hyresvärden inte vill att maken/samboenden/

andrahandshyresgästen skall få avtalet förlängt för egen del när hyresgästens hyresrätt upphör. Som framgår av den allmänna motiveringen och specialmotiveringen till 64 § andra stycket i förslaget anser vi att en sådan anmodan skall lämnas den som kan vara berättigad till förlängning på samma sätt som en uppsägning.

Bestämmelser om anmodan att flytta finns också i 7 § andra stycket och 64 § tredje stycket i förslaget. Bestämmelserna avser hyresavtal som ingåtts för bestämd tid och inte behöver sägas upp, dvs. hyresförhållandet får vid hyrestidens utgång inte ha varat längre än nio månader i följd (7 § första stycket i förslaget). Fortsätter hyresgästen att nyttja lägenheten en månad efter hyrestidens utgång och har inte hyresvärden under den tiden anmodat honom att flytta, förlängs hyresförhållandet på obestämd tid. I gällande rätt finns en liknande bestämmelse i 4 § första stycket. Av kommentarerna till detta stadgande (Walin s. 35 f, Lejman s. 67 och Järtelius, 2 u, s. 32) framgår att anmodan inte behöver ske i den för uppsägning stadgande formen. Det åligger emellertid hyresvärden att bevisa att anmodan skett i rätt tid. Det är därvid tveksamt om lika stränga krav kan ställas på bevisningen, om hyresgästen fått del av en anmodan, som när det gäller en uppsägning. Görs en anmodan i de för uppsägning stadgade formerna torde detta i varje fall vara tillräckligt.

Som inledningsvis påpekats anser vi att en anmodan skall lämnas adressaten på samma sätt som en uppsägning. Samma synpunkter kan läggas på båda förfarandena inte minst när det gäller rättssäkerheten.

Att reglerna om uppsägning i 10 § i förslaget även gäller anmodan för med sig att anmodan i regel skall vara skriftlig. Enligt 10 § första stycket skall en uppsägning vara skriftlig om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägning sker. Till följd av hänvisning till 10 § första stycket skall anmodan vara skriftlig under samma förutsättning. Tremånaderstiden torde få räknas till den tidpunkt då anmodan görs.

Liksom uppsägning anses en anmodan enligt förslaget vara lämnad när den avsänts i ett rekommenderat brev enligt 10 § tredje stycket.

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

I 10 – 14 §§ hyreslagen i nuvarande lydelse upptas bestämmelser om verkningarna av att lägenheten, när hyresgästen skall tillträda den efter avtalets ingående, är behäftad med större eller mindre brister eller inte tillgänglig för honom. Bestämmelserna är mycket invecklade och detaljrika och därför också svårtillgängliga. Bostadsrättslagen innehåller en motsvarande reglering för den situationen att lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen. Denna reglering är avsevärt enklare utformad utan att för den skull framstå som otillfredsställande eller otillräcklig. Utformades hyreslagens regler på ett liknande sätt skulle mycket vinnas i överskådlighet och klarhet.

Bostadsrättslagens bestämmelser duger emellertid inte som förebild i alla situationer. Sålunda saknas exempelvis regler om vad som händer när en lägenhet före tillträdet blir så förstörd att den inte kan användas för avsett

ändamål (jfr 10 § HL). En sådan reglering har inte ansetts nödvändig i BRL eftersom det är medlemmarna själva som på föreningsstämman avgör om huset skall byggas upp igen eller föreningen upplösas (Knutsson-Lindqvist: Bostadsrättslagen s. 64).

Hyreslagen innehåller i detta avsnitt bestämmelser om omvänd bevisbörda när det gäller frågan, om skada vållats genom hyresvärdens försummelse och han därför skall bli skadeståndspliktig. Bevisreglerna går tillbaka till lagändringar som skedde år 1939. Några mer ingående resonemang om varför bevisbördan borde vara omvänd fördes inte i det lagstiftningsarbetet.[1] Vi har övervägt om man inte med den princip om fri bevisprövning som tillämpas i svensk rätt sedan rättegångsbalkens införande kunde ändra bestämmelserna så att bevisbördan blev rak, dvs. ersättning skulle utgå om hyresvärden var vållande till bristen eller dröjsmålet. Enligt vissa av hithörande bestämmelser gäller för övrigt redan nu rak bevisbörda och goda skäl kunde tala för att man tillämpar samma princip i de olika bestämmelserna i avsnittet. I allmänhet torde det inte råda tvivel om till vilka orsaker brister i lägenheten eller dröjsmål i fråga om tillträdet är att hänföra.

Det kan däremot vara svårt för hyresgästen att visa att bristen eller dröjsmålet kan läggas hyresvärden till last som försummelse. En ändring av bevisbördan skulle i så fall försämra hyresgästens ställning avsevärt. Vi anser oss därför inte böra föreslå att rak bevisbörda införs i de bestämmelser det här är fråga om. Å andra sidan finns det inte anledning att göra någon ändring i motsatt riktning i fråga om de regler där rak bevisbörda nu tillämpas.

Om en bostadslägenhet skadas under hyrestiden, hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller hyresgästen på annat sätt vållas hinder eller men i nyttjanderätten, kan hyresnämnden genom reparationsföreläggande ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen. Till brister i en lägenhets skick kan enligt rättspraxis hänföras även annat än rent fysiska hinder i nyttjanderätten. Vattenbrist, olämpligt uppträdande av portvakt och störande musik eller buller från grannlägenheter har sålunda bedömts som brister.[2] Förarbetena till bestämmelsen om reparationsföreläggande ger emellertid knappast vid handen att detta institut varit avsett att användas också i händelse av brister av annat än rent fysisk natur.[3] Det finns därför anledning överväga om i hyreslagen bör införas en uttrycklig bestämmelse att så får ske. Bristen kan gälla standarden i fråga om värme och varmvatten, trappstädning, skötseln av andra gemensamma utrymmen osv. Att förvaltningen sköts ordentligt i dessa hänseenden kan vara väl så viktigt för hyresgästen som att lägenhetsunderhållet är tillfredsställande. Om fastighetsägaren försummar vården om fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller annars inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart skick, kan hyresnämnden enligt bostadsförvaltningslagen ingripa med beslut om särskild förvaltning av fastigheten. Vid mindre allvarliga brister i förvaltningen synes det emellertid lämpligt att hyresnämnden får ett mindre ingripande medel till sitt förfogande i form av ett föreläggande för hyresvärden att själv rätta bristen. Detta kan åstadkommas genom att möjligheten att använda reparationsföreläggande uttryckligen anges omfatta även annat än fysiska hinder i nyttjanderätten. Vi förordar att så sker. För att en brist skall anses föreligga,

[1] Se prop. 1939:166 s. 69 f, 72.

[2] NJA 1950 s. 151, 1939 s. 213, 1934 s. 190, 1939 s. 57.

[3] Prop. 1974:150 s. 455 f, s. 486 men jämför Berg-Sederblad, 2 uppl. s. 48 och Victorin: Kollektiv hyresrätt s. 93 f.

måste någon form av standard vara åsidosatt. Denna standard kan antingen bestämmas genom hyresavtalet eller förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (sådana överenskommelser har på vissa orter träffats om uppvärmningen) eller utgöra uppfattningen på orten om vad som skall gälla i fråga om exempelvis värme och varmvatten.

Lägenheten skall enligt 9 och 15 §§ hyreslagen i nuvarande lydelse tillhandahållas och under hyrestiden hållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Avsteg härifrån kan göras genom avtal. När det gäller bostadslägenheter som är avsedda för permanentboende synes det emellertid inte rimligt att hyresvärden skall få hyra ut lägenheten i sådant skick att den inte är fullt brukbar. Kravet på viss minimistandard bör därför göras tvingande i fråga om sådana bostadslägenheter. Om så sker, kan en bestämmelse i nuvarande 19 § om rätt att uppsäga hälsovådliga lägenheter få utgå.

I fråga om fritidsbostäder synes det däremot vara lämpligt att behålla möjligheten för parterna att fritt få avtala angående lägenhetens skick. Fritidsbostäder kan vara av alltför växlande beskaffenhet för att avtalsfriheten skall kunna uteslutas. Frågan sammanhänger vidare med möjligheterna att lägga över en mer omfattande underhållsskyldighet på den som förhyr enfamiljshus. Medan denna möjlighet såvitt angår lägenheter för permanentboende synes böra begränsas till skyldigheten att utföra sedvanliga reparationer bör en mer vidsträckt underhållsskyldighet, omfattande även skyldighet att sätta i stånd och förbättra husen, kunna accepteras i fråga om fritidsbostäder. Detta förutsätter emellertid att avtal träffas om att lägenheten förhyrs i befintligt skick.

Underhållsfondsutredningen har nyligen lagt fram förslag till en ny lag om underhåll av hyreslägenheter. Enligt denna lag får hyresgästerna ett avgörande inflytande över målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder. Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad utföra sådant underhåll i lägenheten. Han har också rätt att mot särskild ersättning få underhållet utfört av hyresvärden. Dennes kostnader finansieras med särskilda underhållslån och hyresgästen får betala kostnaderna under en tioårsperiod. Fullgör hyresvärden inte sina skyldigheter, kan hyresnämnden meddela underhållsföreläggande. Genomförs underhållsfondsutredningens förslag kan hyreslagens regler om lägenhetens skick inte gälla i den mån samma frågor behandlas i den särskilda lagen. Underhållsfondsutredningen föreslår emellertid att åtskilliga typer av lägenheter, bl.a. efter särskild dispens vissa kategorilägenheter, undantas från lagens tillämpningsområde. På dessa måste hyreslagen tillämpas. Hyreslagens regler om lägenhetens skick blir sålunda subsidiärt tillämpliga även när det gäller målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i hyreslägenheter.

Beträffande de särskilda bestämmelserna i förevarande avsnitt kan i övrigt anföras följande:

12 kap. 12 §

Paragrafen handlar om lägenhetens brukbarhet. Regler härom finns f.n. i 9 §. Enligt detta stadgande skall lägenheten på tillträdesdagen vara i sådant

skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Annat kan dock avtalas mellan parterna. Bestämmelsen är således inte tvingande. Avtalsfriheten kan emellertid begränsas av annan lagstiftning, t.ex. hälsovårds-, byggnads- och arbetarskyddslagstiftning. Vidare finns i 11 § tredje stycket nuvarande lydelse beträffande lägenheter som hyrts ut i befintligt skick bestämmelser om nedsättning av hyran m.m, om lägenheten inte är fullt brukbar enligt 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

För att en lägenhet enligt gällande bestämmelser skall vara fullt brukbar räcker det inte med att rent tekniska anordningar, såsom olika slags ledningar, fungerar. Även brister i underhållet av tapeter, målning m.m. kan – i allt fall om de är av allvarligare beskaffenhet – enligt praxis föra med sig att lägenheten inte anses fullt brukbar (Berg-Sederblad, 2 uppl. s. 33). Brukbarhetskravet gäller alla typer av lägenheter. Det är naturligtvis olika för skilda slag av lägenheter.

Som framgår av motiveringen under inledningen till förevarande avsnitt anser vi att avsteg från brukbarhetskravet inte bör tillåtas beträffande bostadslägenheter som är avsedda för permanentboende. Bestämmelsen om avtalsfrihet bör därför ändras så att avtal om att lägenheten skall vara i sämre skick än som anges i paragrafen endast gäller i fråga om bostadslägenheter för fritidsändamål och lokaler.

I ett nytt *andra stycke* föreskrivs, i enlighet med vad som anförts i inledningen till detta avsnitt, att bestämmelserna i 12, 14, 16, 17 och 19 – 21 §§ inte gäller om annat följer av lagen (1981:000) om underhåll av hyreslägenheter.

12 kap. 13 §

Paragrafen motsvarar 10 § i nuvarande lydelse. Den innehåller bestämmelser om vad som händer när lägenheten före tillträdet skadas så att den inte kan användas. I sådant fall förfaller avtalet.

Dispositionen av paragrafen har ändrats i förslaget. Enligt 10 § andra stycket i dess nuvarande lydelse förfaller avtalet nämligen också när en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud att lägenheten används för det avsedda ändamålet. Bestämmelser om hinder i hyresrätten på grund av myndighets beslut finns f.n. inte blott i 10 § andra stycket utan även i 12 § och 16 § första stycket. Vi har i förslaget fört samman dessa stadganden i 18 § första stycket. Genom en hänvisning från detta lagrum, som bl.a. omfattar 13 § i förslaget, kommer vad där sägs också att gälla när en myndighet före tillträdet förbjuder att lägenheten får användas för det avsedda ändamålet. Enligt en bestämmelse i 18 § andra stycket i förslaget förfaller liksom hittills avtalet i sådant fall även om beslutet inte vunnit laga kraft.

Reglerna om hyresgästens rätt till ersättning har genomgått vissa redaktionella ändringar.

Sammanfattningsvis innebär förslaget sålunda inte någon ändring i sak av de nu gällande principerna.

12 kap. 14 §

Paragrafen handlar om vad som gäller när en lägenhet vid tillträdet är i bristfälligt skick. Den har tillkommit efter förebild av 19 § BRL. Bestämmelser om sådan brist finns f.n. i 11 §, som inehåller huvudregeln, och 13 §, som tar upp ett specialfall hänförligt framför allt till nybyggen. Särskilda bestämmelser om lägenheter i inte färdigställda hus infördes år 1939. De synes ha föranletts av vissa osunda förfaranden med avseende på uthyrning av sådana lägenheter.[1] Dessa torde numera sakna aktualitet.

Vi har i förslaget slagit samman 11 och 13 §§ till en enda bestämmelse som sålunda gäller såväl nybyggda som andra lägenheter. Den föreslagna bestämmelsen överensstämmer i sak med vad som f.n. gäller enligt 11 §. Detta innebär vissa ändringar beträffande lägenheter i nybyggen.

Enligt *första stycket* i förslaget kan hyresgästen, om fel eller brist föreligger vid tillträdet och rättelse inte sker, säga upp avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick är han berättigad till skälig nedsättning av hyran.

Enligt 13 § i nuvarande lydelse får uppsägning ske även före den avtalade tidpunkten för tillträde, om det är uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen ej kan användas för det avsedda ändamålet. Detta måste anses gälla utan utrycklig bestämmelse i ämnet. Någon motsvarighet till den angivna föreskriften i 13 § i nuvarande lydelse har därför inte tagits i förevarande paragraf.

Bestämmelsen om rätt till självhjälp har förts över till *andra stycket*. Enligt 13 § i dess nuvarande lydelse äger inte hyresgästen avhjälpa en brist i fråga om en lägenhet i ett nybyggt hus på hyresvärdens bekostnad. Enligt förslaget ges emellertid hyresgästen möjlighet härtill. Ändringen torde sakna nämnvärd praktisk betydelse, men regelsystemet blir därmed något mindre komplicerat.

Av andra stycket framgår vidare, att hyresgästen, när brist föreligger, också kan få ersättning för den skada han lider, om hyresvärden inte visar att bristen inte berott på att han varit försumlig.

I 11 § tredje stycket i nu gällande lag finns bestämmelser om hyresgästens rättigheter vid hinder i hyresrätten när lägenheten hyrts ut i befintligt skick. Enligt vårt förslag skall en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende alltid tillhandahållas åtminstone i sådant skick som sägs i vårt förslag till 12 §. Några särskilda bestämmelser för det fall att en bostadslägenhet avsedd för permanentboende hyrts ut i befintligt skick behövs därför inte. När det gäller bostadslägenheter för fritidsändamål och lokaler innebär inte vårt förslag någon ändring i förhållande till nuvarande rättsläge. Bestämmelser för det fall att sådana lägenheter hyrts ut i befintligt skick upptas i *tredje stycket* av förevarande paragraf.

12 kap. 15 §

[1] Se prop. 1939:166 s. 71 ff.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som händer om hyresgästen inte får tillträde till lägenheten i rätt tid. Den motsvarar 13 och 14 §§ i den

nuvarande hyreslagen. I 13 § finns bestämmelser om rättsverkningarna av att lägenheten inte är färdigställd, när inflyttning skall ske. I 14 § regleras situationen när lägenheten inte är utrymd i rätt tid av den som skall flytta och den tillträdande hyresgästen därför inte kan nyttja lägenheten.

Den av oss föreslagna paragrafen har tillkommit efter mönster i 20 § BRL. *Första stycket* gäller såväl när hyresgästen inte kan flytta in p.g.a. att lägenheten inte är utrymd på tillträdesdagen som när den inte färdigställts vid denna tidpunkt.

Liksom enligt 14 § i förslaget måste utan uttrycklig bestämmelse anses gälla, att hyresgästen redan före den avtalade tidpunkten för tillträde får säga upp hyresavtalet, om det är uppenbart, att lägenheten på tillträdesdagen ej kan användas för det avsedda ändamålet.

Av *andra stycket* framgår, att hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte berott på försummelse från hans sida.

12 kap. 16 §

Enligt nuvarande regler skall hyresvärden under hyrestiden underhålla lägenheten så att den är i fullt brukbart skick (15 § första stycket jämfört med 9 §). Bestämmelserna, som avser alla typer av lägenheter, är inte tvingande. Särskilda regler angående det periodiska underhållet i bostadslägenheter finns dock i 15 § andra stycket.

I *första stycket* i förevarande paragraf föreslår vi att hyresvärden under hyrestiden skall hålla lägenheten i sådant skick som anges i 12 §. Bestämmelsen medger i enlighet med våra överväganden i inledningen till detta avsnitt inte avtal om sämre skick, när upplåtelsen avser en bostadslägenhet för permanentboende.

Hyresvärdens skyldighet att ombesörja det periodiska underhållet i bostadslägeheter regleras i *andra stycket* första meningen. Vi erinrar om att enligt underhållsfondsutredningens förslag målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i huvudsak skall regleras av särskild lagstiftning i ämnet. I övrigt skall hyresvärden ombesörja sedvanliga reparationer, i den mån det behövs och inte hyresgästen är ansvarig härför.

Paragrafens utformning skiljer sig från den nuvarande regleringen i 15 § andra stycket bl.a. såtillvida att det ej anges att reparationerna skall äga rum med skäliga tidsmellanrum och föranledas av "lägenhetens försämring genom ålder och bruk". Dessa begränsningar ligger i och för sig i kraven att det skall vara fråga om sedvanliga reparationer, att reparationerna skall behövas och att hyresgästen inte får vara ansvarig för reparationsbehovet. Den föreslagna lydelsen torde emellertid bättre än den nuvarande klargöra, å ena sidan att eljest tillämpade reparationsintervall inte behöver iakttas om lägenheten utan hyresgästens vållande försämras snabbare än normalt, å andra sidan att om lägenheten inte är i behov av reparation, sådan inte behöver ske enbart på grund av att viss tid förflutit sedan föregående reparation.[1] Liksom hittills bör avtalsfrihet råda beträffande det löpande underhållet i enfamiljshus. Detta slås fast i andra meningen av andra stycket. Denna bestämmelse gäller även enfamiljshus för permanentboende. I fråga om fritidshus sträcker sig avtalsfriheten längre, eftersom denna – liksom för

[1] Jfr Berg-Sederblad, 2 uppl. s. 44.

närvarande beträffande alla lägenheter – enligt vårt förslag till 12 § får avse lägenhetens skick över huvud taget. Härav får anses följa att i fråga om fritidshus avtal kan träffas även om att hyresgästen skall sätta huset i brukbart skick. Sådant avtal kan däremot inte träffas i fråga om enfamiljshus för permanentboende. Sker det, har hyresgästen de rättigheter som följer av förevarande avsnitt av hyreslagen. Däremot kan förfarandet enligt vår mening inte, vilket satts i fråga, anses utgöra brott mot nuvarande 65 § hyreslagen.

Allmänna ordningsregler och bestämmelser om t.ex. öppethållande av fastighetens portar finns inte intagna i hyreslagen utan dessa förhållanden får regleras i det mellan hyresvärden och hyresgästen ingångna hyresavtalet. Standardkontrakten innehåller vanligen en bestämmelse om att fastighetens portar skall hållas låsta mellan kl. 21.00 och 06.00. Under senare tid har emellertid denna tid utsträckts genom tidigare stängning på kvällarna och i vissa fall hålls portarna låsta dygnet runt. Så är t.ex. fallet om fastigheterna har porttelefon. Men även fastigheter, som saknar sådan anläggning, hålls i vissa fall låsta hela dygnet. Denna fråga togs upp bl.a. i en motion till 1975/76 års riksmöte.

I motionen (1975/76:461) framhölls följande:

> Det har blivit allt vanligare särskilt i de större städerna att portarna till hyresfastigheter hålls låsta dygnet runt. Detta förhållande medför betydande problem för hyresgästerna. Många gamla blir helt isolerade. Ensamboende får vid sjukdom svårt att ta emot besök av läkare och bekanta. Telegram- och expressbrevutbärning försvåras. Hemsändning av varor omöjliggörs. Eftersom det inte finns någon skyldighet för hyresvärdarna att se till att personer med ärende till hyresgästerna kan komma in genom porten samt då partsorganisationerna på hyresmarknaden visat mycket litet intresse för att lösa problemet är enda möjligheten att fastighetsägama får en lagstadgad skyldighet att ombesörja att besökande till boende i hyresfastighet kan komma in i fastigheten.

Lagutskottet framhöll i sitt betänkande (LU 1975/76:22), att liknande motionsyrkanden prövats av riksdagen ettvart av åren 1972 – 74 och därvid avslagits på hemställan av lagutskottet och att utskottet därvid intagit den ståndpunkten att frågan inte borde regleras lagstiftningsvägen utan lösas genom förhandlingar. I betänkandet med anledning av motionen till 1975/76 års riksmöte vidhöll utskottet uppfattningen att problemet borde lösas förhandlingsvägen. Utskottet pekade därvid särskilt på att partsorganisationerna uppgivit att problem med portlåsning under dagtid dittills kunnat lösas genom förhandlingar i det enskilda fallet. Om det skulle visa sig att denna ordning inte var till fyllest förutsatte utskottet att organisationerna utan dröjsmål tog upp frågan i bostadsmarknadskommittén. Slutligen erinrade utskottet om hyresrättsutredningens arbete om lagfäst förhandlingsrätt på hyresmarknaden m.m.

På utskottets hemställan avslogs motionen av riksdagen.

Stockholmscentern har i brev den 27 april 1975 krävt att socialministern aktivt medverkar till en snabb lösning av problemet med låsta portar.

Genom beslut den 16 oktober 1975 överlämnade regeringen skriften till oss.

[1] Jfr SOU 1964:27 s. 467 ff.

Enligt 5 § hyresförhandlingslagen (1978:304) medför en förhandlingsordning, om parterna inte enas om annat, rätt för parterna att påkalla förhandlingar bl.a. i fråga om sådana boendeförhållanden som rör hyresgäs-

terna gemensamt. En låst port är en sådan intressetvist som kan blir föremål för förhandlingar enligt HFL (prop. 1977/78:175 s. 118). Saknas förhandlingsordning i en fastighet där problem med låsta portar uppkommer kan en organisation av hyresgäster få frågan om rätten till förhandlingsordning prövad av hyresnämnden.

Installation av porttelefon i äldre fastigheter kan bli jämförelsevis kostsam och därför leda till krav på högre hyra. Någon möjlighet att i förekommande fall utnyttja reglerna om bidrag till hjälpmedel åt handikappade för att installera exempelvis en porttelefon finns f.n. inte. För att bidrag skall utgå fordras att hjälpmedel finns upptaget i en särskild förteckning över hjälpmedel som ger rätt till bidrag. Porttelefoner och liknande finns inte upptagna i förteckningen. Eftersom larmanordningar i allmänhet är bidragsberättigade är det kanske i och för sig inte omöjligt att utvidga bidragen till att avse även porttelefoner.

Under senare tid har frågan om de låsta portarna inte tilldragit sig samma uppmärksamhet som tidigare. Orsaken härtill är oklar. Numera finns det emellertid en tekniskt enkel och billig lösning av problemet, nämligen kodlås. Med hjälp av ett sådant kan den som fått kännedom om koden – t.ex. en hemsamarit – öppna porten som däremot förblir låst för obehöriga. Enligt vår uppfattning kommer det för framtiden att bli väsentligt lättare för partsorganisationerna att nå fram till överenskommelser i frågan. Skulle så mot förmodan inte bli fallet, kan i 16 § som ett sista stycke införas en bestämmelse av förslagsvis följande lydelse: "Hyresvärden skall göra det möjligt för besökande som hyresgästen vill ta emot att under dagtid få tillträde till fastigheten." Bestämmelsen skulle i så fall bli sanktionerad genom den av oss föreslagna möjligheten till reparationsföreläggande när hyresvärden brister i sina åligganden i fråga om tjänster åt hyresgästerna (20 § i förslaget).

12 kap. 17 §

Påföljden för en hyresvärd som inte fullgör sin reparationsskyldighet anges i *första stycket* av denna paragraf. Hyresgästen äger därvid vidta de åtgärder som anges i vårt förslag till 14 §. Detsamma gäller om utan hyresgästens vållande hinder eller men uppkommer i nyttjanderätten sedan tillträde medgetts, på grund av att lägenheten skadas eller på annat sätt. Blir lägenheten så förstörd att den inte kan användas för avsett ändamål, får 13 § motsvarande tillämpning. Paragrafen gäller endast om tillträde medgetts till lägenheten. Bestämmelsen, som delvis ersätter den ganska svåröverskådliga uppräkningen i nuvarande 16 § första stycket, är uppbyggd med 21 § BRL som förebild.

I 16 § tredje stycket finns f.n. en bestämmelse som ger parterna möjlighet att avtala bort hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när han får vidkännas inskränkningar i nyttjanderätten p.g.a. att hyresvärden utför vissa arbeten i lägenheten. Något behov av en sådan regel ansågs inte föreligga i BRL (prop. 1971:12 s. 20). Vi föreslår att bestämmelsen i 16 § tredje stycket utan ändringar förs över till *andra stycket* av förevarande paragraf.

12 kap. 18 §

Bestämmelser om hinder i nyttjanderätten p.g.a. myndighets beslut finns f.n. i 10 § andra stycket, 12 § och 16 § första stycket 4. BRL reglerar inte uttryckligen det fallet att lägenheten eller del av denna inte får användas p.g.a. myndighets förbud. Dessa fall torde enligt Knutsson-Lindqvist (s. 64) kunna bedömas enligt 19 § första stycket andra punkten eller 20 § BRL, vilka paragrafer i vårt förslag motsvaras av 14 § första stycket och 15 §. Vi har övervägt att följa mönstret från BRL och avstå från att uttryckligen reglera hithörande frågor i hyreslagen. Vi har dock ansett att en sådan reglering kan ha ett visst värde och i stället valt att samla reglerna i en enda bestämmelse. Så har skett i *första stycket,* som också ersätter bestämmelserna om ohyra i nuvarande 17 §. I stadgandet slås fast att, liksom hittills, bestämmelserna om brist och skada på lägenheten också skall gälla i dessa fall.

Hänvisningen till bestämmelserna om brist och skada på lägenheten, sedan tillträde medgetts, innebär bl.a. att liksom för närvarande hyresgästen inte kan grunda några anspråk på myndighetens beslut, om han själv givit anledning till det. De rättsverkningar som enligt förevarande bestämmelser följer av att hinder eller men uppstår i nyttjanderätten inträder nämligen inte, om hyresgästen själv är vållande till dem.

Bestämmelser om verkningar av ett icke lagakraftvunnet beslut har i förslaget tagits upp i *andra stycket.* Liksom för närvarande bör verkningarna av ett inte laga kraftvunnet beslut vara beroende av om beslutet meddelats före tillträdesdagen eller ej. Av de nuvarande bestämmelserna i 10 § andra stycket och 12 § framgår att avtalet förfaller helt respektive får sägas upp utan hinder av att beslutet ej vunnit laga kraft, om det meddelats före tillträdesdagen. Beslut som meddelats under hyrestiden skall enligt 16 § första stycket 1 i nuvarande lydelse "lända till efterrättelse" för att de angivna påföljderna skall inträda. Detta innebär att det antingen skall ha vunnit laga kraft eller att det får tillämpas trots att det inte vunnit laga kraft. Det senare kan bero på uttryckligt förordnande i beslutet, på en lagregel eller på att så anses följa av allmänna rättsgrundsatser.[1]

Bestämmelsen i *tredje stycket,* som handlar om ohyra i bostadslägenhet som utgör en del av ett hus, har förts över från nuvarande 17 § andra stycket.

12 kap. 19 §

Paragrafen handlar om reparationsföreläggande beträffande bostadslägenheter. Bestämmelser härom finns i gällande lag i 16 § andra stycket. I överensstämmelse med vårt förslag till 17 § har förevarande paragraf utformats så att reparationsföreläggande får meddelas om hyresvärden brister i sin reparationsskyldighet eller det utan hyresgästens vållande uppkommer hinder eller men i nyttjanderätten, sedan tillträde medgetts, på grund av att lägenheten skadas eller på annat sätt. Förslaget torde i princip överensstämma med vad som nu gäller. Som framgår av inledningen till detta avsnitt gäller bestämmelserna om reparationsförläggande i denna paragraf endast fysiska hinder i nyttjanderätten. Till reparationsföreläggande i andra fall återkommer vi vid 20 § i förslaget.

12 kap. 20 §

Paragrafen är ny. Den avser endast bostadslägenheter. I den inledande motiveringen till det avsnitt vi nu behandlar har vi påpekat att hyresvärden kan eftersätta sina åligganden även i andra hänseenden än sådana som medför fysiska hinder i nyttjanderätten. Exempel härpå är brister i fråga om värme och varmvatten, trappstädning och skötsel av gemensamma utrymmen. Om hyresnämnden finner att hyresvärden brister i sina åligganden i de fall som avses här får nämnden utfärda ett reparationsföreläggande. En förutsättning härför bör dock vara att avvikelsen från den avtalade eller sedvanliga standarden inte är alltför obetydlig. Paragrafen tar å andra sidan endast sikte på brister i förvaltningen av fastigheten som inte är så allvarliga att ett ingripande bör ske enligt bostadsförvaltningslagen.

12 kap. 21 §

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser av processuell natur, bl.a. om lagfartens legitimerande verkan.

En ansökan om reparationsföreläggande kan alltid riktas mot fastighetens verklige ägare. Det kan emellertid ibland vara svårt att fastställa vem som skall anses vara ägare till en fastighet. För att förebygga svårigheter som ägarskiften och bulvanförhållanden kan medföra vid en tillämpning av reglerna om reparationsföreläggande föreslår vi en legitimationsregel enligt vilken ansökan om reparationsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 30 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

I 30 § andra stycket bostadsförvaltningslagen finns vidare bestämmelser om vad som gäller när fastigheten under förfarandets gång överlåts från en part i målet till någon som står utanför målet. Att särskilda regler behövs i detta fall beror bl.a. på att förfarandet i hyresnämnden enligt nu gällande bestämmelser regleras av förvaltningslagen och nämndlagen. Sistnämnda lagar saknar regler om överlåtelse av tvisteföremålet. Som framgår av avsnitt 8.3.2 föreslår vi att förfarandet vid hyresnämnd skall följa rättegångsbalkens regler, om inte annat föreskrivs. Av vårt förslag till HPL följer att rättegångsbalken skall tillämpas när det gäller överlåtelse av tvisteföremålet (13 kap. 7 § RB) och intervenients deltagande i rättegången (14 kap. 9 – 13 §§ RB).

Regeln om överlåtelse av det varom det tvistas i 13 kap. 7 § RB gäller överlåtelse som skett sedan talan väckts. Vid överlåtelse av fastigheten efter det att ansökan om reparationsföreläggande gjorts hos nämnden kommer sålunda enligt vårt förslag utan ytterligare bestämmelser 13 kap. 7 § andra stycket RB att gälla. En regel behövs dock fortfarande för det fallet att fastigheten överlåtits, innan ansökningen gjordes, utan att dock förvärvaren sökt lagfart. Andra meningen av första stycket i paragrafen har därför fått en något annorlunda utformning än 30 § andra stycket bostadsförvaltningslagen i dess gällande lydelse.

I *andra stycket* tas upp en motsvarighet till 30 § tredje stycket bostadsförvaltningslagen. Enligt detta stycke kan, om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, ansökan om reparationsföreläggande riktas

mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk (vidare ang. 30 § bostadsförvaltningslagen se prop. 1976/77:151 s. 50 f, 111 f och 144 ff).

12 kap. 22 §

Paragrafen, som motsvarar 18 § i nuvarande lydelse, har undergått vissa redaktionella ändringar. En tvist om ersättning enligt paragrafen är att hänföra till hyrestvist och skall alltså enligt vårt förslag prövas av hyresnämnden.

12 kap. 23 §

Enligt 19 a § första stycket i dess nuvarande lydelse skall hyran för en bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i avtalet eller, om i avtalet finns en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen, i förhandlingsöverenskommelsen. Detta gäller emellertid inte alla de olika delposter hyran är avsedd att ge täckning för. Sålunda behöver den ersättning hyresgästen skall utge för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp inte vara till beloppet bestämd. De undantag från huvudregeln att hyran skall vara till beloppet bestämd som nyss räknats upp återfinns i första stycket andra meningen. Av specialmotiveringen till stadgandet (prop. 1973:23 s. 160) framgår att uppräkningen är uttömmande.

Bestämmelsen kan inte anses utgöra hinder för avtal om normala arbetsprestationer i anslutning till förhyrningen, t.ex. trappstädning i flerfamiljshus och trädgårdsskötsel, snöskottning osv. i fråga om enfamiljshus. Sådana åtaganden avser inte hyran utan andra villkor. Går sådana villkor för långt, kan de jämkas i en villkorstvist enligt vårt förslag om skälighetsprövning av andra hyresvillkor än hyran.

Det nyss anförda uttalandet har emellertid fört med sig att det hävdats att vissa andra ersättningar i pengar än de i bestämmelsen angivna som tidigare även de utgått med varierande belopp inte längre får vara rörliga. Exempel härpå är särskilda avgifter för trappstädning och tvättstuga (se härom Berg-Sederblad, 2 u, s. 54 f, Järtelius, 2 u, s. 68 och Lejman s. 408). Det har emellertid satts i fråga om inte undantagsstadgandet bör ges en så liberal tolkning som möjligt. Gad (SvJT 1974 s. 691 f) anser sålunda att inte kostnaden för trappstädning under alla förhållanden behöver vara bestämd i avtalet.

Stadgandet att hyran, med de nyss angivna undantagen, skall vara till beloppet bestämd medför också viss osäkerhet beträffande hyra av enfamiljshus. Det är i sådana fall långt ifrån ovanligt att i avtalet stipuleras att hyresgästen inte blott skall svara för vissa åtgärder såsom snöskottning, gräsklippning, skötsel av trädgård eller värmepanna utan även att han skall utföra underhållet under hyrestiden. Att hyresgästen åtar sig allt underhåll under hyrestiden torde vara särskilt vanligt när det gäller fritidsbostäder. Hyresgästen kan då utföra underhållet som ett hobbyarbete samtidigt som den fasta hyran bestäms med beaktande av underhållsåtagandet. Enligt 16 § andra stycket i dess föreslagna lydelse kan parterna när avtalet avser enfamiljshus träffa överenskommelse om att hyresgästen själv skall ombe-

sörja sedvanliga reparationer. Förbudet mot obestämd hyra anses emellertid medföra att en underhållsplikt utan begränsning inte är tillåten. Hur pass omfattande underhålls- och reparationsplikt som kan åläggas hyresgästen är ovisst. Att detta medför olägenheter vid uthyrning av fritidsbostäder har bl.a. påtalats i brev till oss från Nobelstiftelsen och Skogssällskapets juridiska rådgivare. (Se även ovan anförda arbeten av Berg-Sederblad, Gad och Lejman samt RBD 1978:33).

Underhållsfondsutredningen har som nämnts tidigare lagt fram förslag till nya regler om ansvaret för målning, tapetsering och därmed sammanhängande åtgärder i bostadslägenheter. Förslaget innebär att hyresgästen kan välja mellan att mot särskild ersättning få sådant underhåll utfört av hyresvärden eller att själv bekosta underhållet. Underhållsfondsutredningens förslag kan sålunda leda till att den del av hyran som avser lägenhetsunderhållet inte blir till beloppet bestämd i hyresavtalet eller förhandlingsöverenskommelsen. Detta skulle emellertid strida mot bestämmelsen om bestämd hyra i 19 a § i dess nuvarande lydelse. Vi förordar därför att i *första stycket* tas in en bestämmelse enligt vilken hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet eller förhandlingsöverenskommelsen, om ej annat följer av lag.

Om hyran för en bostadslägenhet inte behöver vara bestämd när annat följer av lag lägger inte heller stadgandets utformning hinder i vägen för att i lag föreskriva att ersättning för energi, vatten eller liknande nyttigheter ersätts särskilt genom individuell mätning och debitering. Som vi påpekat i avsnitt 4.3.2 kan värmemätningsutredningens arbete leda till en sådan lagstiftning.

Vad angår frågan om underhåll av enfamiljshus har vi behandlat denna under 16 §. Parterna kan vid uthyrning av enfamiljshus komma överens om att sedvanliga reparationer inte skall åvila hyresvärden. Ett sådant åtagande, som sålunda står i direkt överensstämmelse med en föreskrift i hyreslagen, kan enligt vårt förslag inte anses stå i motsatsställning till förbudet mot rörlig hyra. Tveksamhet kan emellertid alltfort uppstå om hur pass omfattande åtagandet får vara utan att strida mot nämnda förbud. Svaret på frågan får sökas med utgångspunkt i hyresvärdens skyldighet att upplåta och hålla bostadslägenheter för permanentboende i brukbart skick. Som vi likaledes framhållit vid 16 § kan däremot hyresgästen åtaga sig att sätta ett fritidshus i brukbart skick. Ett sådant åtagande kan inte anses strida mot förbudet mot rörlig hyra.

Vad angår sådana särskilda avgifter som tvättstugeavgifter o.l. finns enligt vår mening inte anledning till en sträng tillämpning av förbudet mot rörlig hyra. Detta har främst tillkommit för att förhindra användningen av indexklausuler. De särskilda avgifterna har i regel endast marginell betydelse och deras storlek kan förutses inom ganska snäva gränser. Hur gränsen skall dras beträffande tillämpligheten av förbudet mot rörlig hyra beträffande olika typer av avgifter är dock inte en fråga som lämpar sig för lagstiftning. Den får bedömas av hyresnämnderna och bostadsdomstolen med beaktande av förbudets syfte.

Vi förslår i avsnitt 4.3.1 att det nuvarande allmänna undantaget från förbudet mot rörlig hyra beträffande ersättningen för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk

ström eller avgifter för vatten och avlopp upphävs. Vi förordar i stället att ersättningen härför skall ingå i hyran, som enligt huvudregeln i princip således måste vara till beloppet bestämd. Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi emellertid att det trots allt kan finnas behov av rörlig hyra i vissa fall. Detta gäller framför allt ersättning för energikostnader. Om beräkningsgrunden för ersättningens storlek fastställs genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen behöver sålunda inte den del av hyran som avser ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp vara till beloppet bestämd i avtalet eller förhandlingsöverenskommelse. I dessa fall kan sålunda parterna komma överens om att tillämpa en bränsle- eller va-klausul. När förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandar eller när en hyresgäst begärt ändring av förhandlingsöverenskommelsen i den del den avser honom kan hyresnämnden eller bostadsdomstolen föreskriva att ersättningen för värme eller dylikt skall vara rörlig. I den allmänna motiveringen har vi särskilt pekat på vikten av att hyresnämnderna inte använder denna möjlighet annat än om parterna själva redan tidigare tillämpat exempelvis en bränsleklausul och det gäller att bygga vidare på denna praxis. Hyresnämnden bör sålunda i princip använda samma typ av klausul eller annan beräkningsgrund som parterna själva använt sig av. De nu nämnda undantagen från principen om bestämd hyra finns i första stycket andra meningen i förslaget.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 4.3.2) har vi vidare förordat att hyresvärden och hyresgästen skall få komma överens om att rörlig hyra skall tillämpas i vissa fall. Är lägenheten belägen i ett en- eller tvåfamiljshus bör parterna trots det principiella förbudet mot rörlig hyra och trots att förhandlingsordning inte gäller kunna träffa ett avtal om individuell mätning och debitering när det gäller energikostnader o.l. I första stycket sista meningen har vi därför föreslagit att parterna i sådana fall får avtala att hyresgästen särskilt skall ersätta sin förbrukning av energi, vatten eller liknande nyttighet. Av stadgandets utformning framgår att ersättningen skall stå i direkt relation till kostnaderna för nyttigheten.

När det gäller lägenheter som hyrs ut i andra hand eller av upplåtaren innehas med bostadsrätt föreligger ett legitimt behov av att kunna anknyta hyran till den hyra eller årsavgift som upplåtaren själv betalar. När fråga är om andrahandsuthyrning, kan upplåtarens hyra vara rörlig därför att den bestäms av förhandlingsöverenskommelse, och beträffande bostadsrättslägenheter finns inte något förbud mot rörliga avgifter. Hyresgästens intresse av skälig hyra tillgodoses bäst, om den får följa vad upplåtaren betalar. Skulle ett särskilt tillägg utgå för användning av möbler eller liknande, bör däremot detta tillägg vara fast. Undantaget från rörlig hyra bör alltså bara avse den del av hyran som direkt anknyts till vad upplåtaren betalar. Vi föreslår en bestämmelse i ämnet i *andra stycket* av paragrafen.

Tredje stycket handlar liksom hittills om i vilken mån hyran för andra lägenheter än bostadslägenheter kan vara rörlig. Hyresrådet Bror Rittri har i en artikel (se TSA 1980 s. 50) påpekat, att uttrycket "Är avtalet träffat för bestämd tid, som är längre än ett år" är olyckligt. Bestämmelsen har nämligen på sina håll tolkats så att om den första avtalsperioden är längre än ett år får indexklausul inte blott tillämpas för denna period utan även vid

hyresförhållandets eventuella förlängning oaktat förlängningsperioden är endast ett år eller kortare tid. Som Rittri påpekat bör stadgandet inte tolkas så. Förarbetena (SOU 1978:8 s. 94 ff och 109 f, prop. 1978/79:89 s. 20 och CU 1979/80:32 s. 5 f) ger tvärtom klart stöd för att indexklausuler inte är tillåtna om förlängningsperioden inte överstiger ett år. I hyreslagen återfinns begreppet hyrestid som ett gemensamt uttryck för den löpande hyresperioden oavsett om det är fråga om den ursprungligen avtalade eller den löpande förlängningstiden, även när denna avser en annan tidrymd än den som den ursprungliga perioden gällde (lagrådets yttrande i prop. 1967:141 s. 320). För att någon tveksamhet inte skall vidlåda lagstiftningen har vi anpassat det kritiserade uttrycket till det av lagrådet förordade. Stycket har i övrigt endast genomgått några smärre redaktionella ändringar.

Beträffande lokaler har vidare till följd av en ändring år 1979 (SFS 1979:304) i 2 § lagen (1968:430) om mervärdeskatt uppkommit frågor om behandling av moms på lokalhyra vid tillämpningen av olika bestämmelser i hyreslagen. Hithörande frågor får överlämnas åt rättstillämpningen. Vad angår förbudet mot rörlig hyra vill vi dock som vår mening uttala, att man måste hålla isär hyra och beskattning och att om momsen ändras under löpande hyresperiod hyresvärden bör utan hinder av förbudet mot rörlig hyra kunna få ut den höjda momsen, om detta ryms inom parternas avtal.

Fjärde och femte styckena är i princip oförändrade. Dock har vissa språkliga ändringar genomförts.

12 kap. 24 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om när och hur hyran skall betalas. Det står hyresvärden och hyresgästen fritt att avtala om när hyran skall betalas. Vanligen innehåller också hyreskontrakten bestämmelser om när hyresbetalning skall ske. Har ingenting avtalats, skall hyran enligt 20 § första stycket första punkten i nuvarande lydelse erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Om hyran beräknas för kortare tid än en månad, skall den dock erläggas senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknats. I sistnämnda fall är det i regel fråga om tillfällighetsuthyrningar, möblerade rum och liknande.

Från avtalsfriheten görs i första stycket andra punkten ett undantag för bostadslägenheter som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum (i praktiken således oftast en lägenhet om högst tre rum och kök). Den som hyr en sådan lägenhet får betala hyran förskottsvis per månad även om längre betalningsperiod, t.ex. kvartal, skulle vara avtalad.

Om ett hyreskontrakt, som avser en bostadslägenhet större än tre rum och kök eller en lokal, stipulerar en längre betalningsperiod än en månad men hyresgästen likväl betalar hyran månadsvis, så medför hyresgästens avtalsbrott inte i och för sig att hyresgästen går miste om hyresrätten. Enligt en i 42 § första stycket 1 i nuvarande lydelse intagen bestämmelse kan nämligen hyresrätten inte förverkas på grund av bristande hyresbetalning så länge hyresgästen betalar hyran månadsvis i förskott.

I en motion (1978/79:857) till 1978/79 års riksmöte yrkades att 20 § första stycket andra punkten hyreslagen skulle ändras så att undantagsregeln kom att omfatta samtliga bostadslägenheter oavsett storleken.

Motionären framhöll att det under de förhållanden som för närvarande råder på bostadsmarknaden krävs mod av den enskilde att, när han skall teckna ett hyresavtal om en större lägenhet, inte acceptera en av hyresvärden föreslagen hyresbetalning för längre period än en månad. Risken att gå miste om lägenheten kan upplevas som alltför stor. Motionären pekade också på att de senaste årens kraftiga hyreshöjningar medfört att de kvartalsvisa utläggen för många hyresgäster blivit betungande.

I sitt betänkande (LU 1979/80:6) med anledning av motionen erinrade lagutskottet inledningsvis om att de nuvarande bestämmelserna om hyrans erläggande hade sin motsvarighet redan i 1923 års hyreslag och att de vid senare lagreformer bibehållits i stort sett oförändrade. Bestämmelserna tillkom således när hyresmarknaden hade ett väsentligt annat utseende än i dag.

Med ett undantag hade remissinstanserna ställt sig positiva till motionens förslag.

Även utskottet ansåg att en lagändring borde övervägas. Utskottet hemställde därför att motionen jämte utskottets betänkande måtte överlämnas till oss.

Sedan riksdagen i skrivelse 1979/80:12 till regeringen anmält att riksdagen bifallit utskottets hemställan överlämnade regeringen genom beslut vid regeringssammanträde den 22 november 1979 skrivelsen jämte utskottets betänkande till oss för att tagas under övervägande vid fullgörande av vårt uppdrag.

I sitt yttrande över motionen (LU 1979/80:6 s. 3) framhöll Svenska riksbyggen att man av praktiska skäl redan tillämpar den principen att alla hyror för bostadslägenheter erläggs månadsvis, oavsett lägenhetens storlek.

Av riksbyggens remissvar framgår att månadsbetalning av hyra även för större lägenheter tillämpas i en inte obetydlig omfattning. Detta synes inte ha medfört några nackdelar. Vi anser det därför lämpligt att hyran för en bostadslägenhet, oavsett lägenhetens storlek och vad som avtalats om betalningsperiodens längd, alltid bör få betalas förskottsvis för kalendermånad. Liksom hittills bör detta dock inte gälla den första kalendermånaden. Vi föreslår sålunda att *första stycket andra meningen* ändras så att beträffande en bostadslägenhet hyra, som belöper på annan kalendermånad än den första, får betalas senast sista vardagen[1] före månadens början även om avtal träffats om tidigare förfallodag. När det gäller den första kalendermånaden skall hyran liksom hittills betalas på avtalad förfallodag.

Vi har övervägt att från den tvingande regleringen i första paragrafen andra stycket undanta fritidsbostäder. Dessa hyrs ju ofta ut för begränsade perioder, t.ex. ett par, tre sommarmånader. Det skulle därför i varje fall ur hyresvärdens synpunkt vara praktiskt om hyresgästen i dessa fall skulle vara bunden av en överenskommelse om att hyran för hela perioden skulle betalas i förskott. För fritidsbostäder gäller emellertid i dag samma regler som för andra bostadslägenheter. Beträffande mindre sådana lägenheter har sålunda hyresgästen enligt undantagsregeln alltid rätt att betala hyra månadsvis i förskott. Detta har såvitt känt inte medfört några nackdelar. Vi anser därför att någon särreglering inte behövs beträffande fritidslägenheterna.

I *andra stycket* har ordet "hemvist"bytts mot "bostad" och uttrycket "på

[1] Ang. begreppet "senast sista vardagen" se Lejman s. 267 och Walin s. 87.

annan plats" mot "under annan adress" i avsikt att bestämmelsen därmed skall bli begripligare för hyresgäster i allmänhet resp. bättre motsvara nutidens betalningsvanor.

12 kap. 25 – 28 §§

Motsvarar med vissa språkliga ändringar nuvarande 21 – 24 §§.

12 kap. 29 §

I nuvarande lydelse av hyreslagen innehåller 24 a § bestämmelser om rätt för hyresgästen att utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten. Genomförs underhållsfondsutredningens förslag om en ny lag om underhåll av hyreslägenheter bör den ensam tillämpas i de fall som regleras i lagen. Eventuellt bör med hänsyn härtill 24 a § upphävas helt. Underhållsfondsutredningens förslag innehåller dock vissa undantag från lagens tillämpningsområde. Även om en rättighet för hyresgästen att själv måla eller tapetsera torde vara mindre betydelsefull beträffande de lägenheter som sålunda undantas, kan hinder inte anses föreligga att beträffande dem behålla bestämmelser i hyreslagen. Vidare ger hyreslagen rätt till vissa andra åtgärder än målning och tapetsering. Bestämmelserna i hyreslagen synes därför kunna få kvarstå som subsidiärt tillämpliga i förhållande till underhållsfondsutredningens förslag.

Genomförs vårt förslag till HPL, behövs inte bestämmelsen i nuvarande *tredje stycket*. I stället föreslår vi att här införs bestämmelse om att första och andra styckena inte gäller om annat följer av den av underhållsfondsutredningen föreslagna lagen.

12 kap. 30 §

Motsvarar i princip nuvarande 25 §.

12 kap. 31 §

Paragrafen handlar om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för tillsyn, förbättringsarbeten och visning. Bestämmelser härom finns i nuvarande 26 §.

I *andra stycket* tredje meningen i nuvarande 26 § föreskrivs att om hyresvärden vill låta utföra icke brådskande förbättringsarbeten som vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten – "annat arbete" – får hyresgästen inom en vecka från det han erhöll meddelande därom säga upp avtalet till upphörande på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Som framgår av avsnitt 5.3 anser vi att fardagsbegreppet bör utmönstras ur hyreslagen. Till följd därav måste tidpunkten för avtalets upphörande i detta fall också ändras. Säger hyresgästen upp avtalet inom en vecka från det han fått meddelande om att hyresvärden vill utföra "annat arbete" i lägenheten anser vi att avtalet bör upphöra att gälla vid den tidpunkt som anges i vårt förslag till 6 § andra och tredje styckena. Att så blir fallet, om i förevarande paragraf endast tas in

bestämmelse om att hyresgästen får säga upp avtalet, följer av 8 § andra stycket i förslaget. Säger hyresgästen inte upp avtalet, får hyresvärden inte påbörja arbetena före den nyss angivna tidpunkten.

Avser avtalet en bostadslägenhet äger hyresgästen – även om han inte iakttagit bestämmelserna i förevarande paragraf – alltid säga upp avtalet att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Bestämmelserna i andra stycket är över huvud taget inte tillämpliga i fråga om arbeten som hyresvärden – självfallet enligt hyresgästens önskemål – utfäst sig att göra åt hyresgästen. Detsamma bör gälla i fråga om arbeten som han enligt reparationsföreläggande ålagts utföra. Vi föreslår ett tillägg till stycket i sistnämnda hänseende.

12 kap. 32 och 33 §§

Motsvarar i princip nuvarande 27 och 27 a §§

12 kap. 34 §

Paragrafen motsvarar 28 § i nuvarande lydelse. Denna handlar om vad som händer när pant eller borgen är ställd för hyresavtalets fullgörande och säkerheten försämras. I sådant fall är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör inte hyresgästen det inom en månad får hyresvärden säga upp avtalet. När det gäller en bostadslägenhet får han dock endast säga upp avtalet om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att sådan säkerhet ställs och det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet löses upp.

Försämras ställd säkerhet kan hyresvärden endera säga upp avtalet att upphöra i förtid eller till hyrestidens utgång.

De särskilda reglerna för bostadslägenheter infördes genom 1968 års hyreslagstiftning.

I motiven (SOU 1966:14 s. 398, prop. 1967:141 s. 215 f) angavs att hyresvärdens rätt att kräva ny säkerhet, om denna försämrats, är en befogenhet som måste finnas i ekonomisk fastighetsförvaltning. Men när det gäller bostadslägenhet bör frågan om hyresförhållandets upplösning på sådan grund 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 avtalet. I åtskilliga fall då hyresgästen inte förmår ställa godtagbar säkerhet kan man anta att han ändå kommer att fullgöra sina förpliktelser. I sådana fall kan det inte anses föreligga ett väsentligt intresse för hyresvärden att få hyresförhållandet upplöst.

En bestämmelse av den innebörd som nu gäller bör otvivelaktigt finnas också i fortsättningen såvitt angår hyra av lokaler. Beträffande sådana kan möjligheten att begära säkerhet, i regel i form av borgen eller bankgaranti, vara av stor betydelse för hyresvärden och villkor om säkerhet förekommer också jämförelsevis ofta i praktiken.

När det gäller bostäder förekommer krav på säkerhet, deposition av visst penningbelopp eller förskottshyra i olika former. Sådan säkerhet som avses i 28 § i nuvarande lydelse förekommer ibland i form av borgensförbindelse

från föräldrar eller andra, när ungdomar utan egna arbetsinkomster hyr en lägenhet. Likaså förekommer det att allmännyttiga företag begär säkerhet för hyresbetalningen vid uthyrning på orter med mycket rörlig arbetskraft. Krav på säkerhet i sådana fall kan normalt sett anses helt legitimt. Försämras i sådant fall säkerheten, har emellertid hyresvärden möjlighet att säga upp avtalet till upphörande i vanlig ordning. Hyresnämnden får i så fall i en förlängningstvist med tillämpning av den s.k. generalklausulen pröva, om avtalet bör upphöra eller om det trots att hyresgästen inte kan ställa ny säkerhet ändå bör förlängas, därför att säkerhet inte kan anses behövlig eller det skulle vara obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Med tanke på den vikt som fästs vid hyresgästens trygghet till bostaden anser vi däremot inte att hyresgästen skall kunna skiljas från lägenheten i förtid enbart på grund av att en ställd säkerhet försämras. Betalar hyresgästen inte hyran, kan hyresvärden få hyresgästen vräkt på grund av försummelsen.

Vid sidan av sådan säkerhet av traditionellt slag som vi nu beskrivit förekommer, enligt uppgift i ökande utsträckning, att hyresvärdar som villkor för uthyrning ställer krav på deposition som säkerhet för skyldighet som hyresgästen kan ådraga sig att betala skadestånd för vanvård av lägenheten eller liknande. Ett krav på sådan deposition kan naturligtvis i enskilda fall vara befogat med hänsyn till omständigheterna. I seriös fastighetsförvaltning torde depositionen sättas in på särskilt konto och hyresgästen få ränta på beloppet. Rent generellt är det emellertid inte önskvärt att hyresvärdarna tar upp depositioner av hyresgästerna. Är det inte fråga om seriös fastighetsförvaltning är risken stor för att hyresgästen går miste om räntan och vid hyresförhållandets upplösning till följd av bevisläget eller av annan orsak får svårt att återfå depositionen helt eller delvis även om han enligt avtalet har rätt till det.

I vissa fall kan en deposition av ett stort belopp – liksom även en förskottshyra – anses utgöra särskild ersättning för upplåtelsen och alltså strida mot nuvarande 65 § hyreslagen. Om så inte är fallet, skulle ett direkt förbud mot tagande av deposition eller förskottshyra förutsätta en prövning liknande den som under tiden 1969 – 1973 gällde i fråga om förstagångshyra på hyresreglerade orter. Det är emellertid inte önskvärt att nu föra in en sådan prövning i hyreslagen. Däremot finns möjlighet att med stöd av avtalsvillkorslagen förbjuda en hyresvärd att ställa sådana villkor.

I en villkorstvist bör däremot hyresgästen ha möjlighet att få ett villkor om deposition eller annan form av säkerhet omprövat. Om det inte finns särskilda skäl för ett sådant villkor, torde det som regel böra upphävas av hyresnämnden.

Att hyresvärden har möjlighet att i en förlängningstvist ställa krav på ny säkerhet, om tidigare ställd säkerhet försämrats, följer av de regler som vi föreslår i övrigt. Någon särskild bestämmelse om skyldighet för bostadshyresgäst att ställa ny säkerhet behövs därför inte i förevarande paragraf. Dennas nuvarande utformning skulle däremot kunna anses legitimera villkor på säkerhet som annars skulle framstå som oskäliga. På grund av det anförda bör paragrafen begränsas att avse enbart lokaler.

12 kap. 35 – 41 §§

Motsvarar med vissa smärre ändringar 29 – 34 a §§ i gällande lydelse.

12 kap. 42 §

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt att byta bostad med annan person. Bestämmelser härom finns i nuvarande 35 §. Ett byte sker genom att hyresgästen överlåter sin hyresrätt till den andre. Sådan överlåtelse får ske om hyresgästens syfte är att genom bytet erhålla en annan bostad. Lämnar hyresvärden inte sitt godkännande till bytet kan hyresnämnden lämna tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Det har ifrågasatts om dessa bestämmelser är tillämpliga när hyresgästen betingar sig särskild gottgörelse för bytet – dvs. kräver "svarta pengar" för att byta. Många gånger kan ju en sådan hyresgäst visa utomordentligt beaktansvärda skäl för att tillstånd skall ges till bytet. Hittills har dock byte vägrats när det varit känt att otillåten ersättning avtalats under hänvisning till att hyresvärden då får anses ha skälig anledning att motsätta sig bytet (Berg-Sederblad, 2 u., s. 91). Ställningstagandet, som bygger på ett uttalande av tredje lagutskottet år 1968 (LU 3 1968 s. 87), framstår som rimligt och bör få stöd i lagtexten. Vi förordar därför att tillstånd inte heller skall lämnas om annat särskilt skäl talar mot ett byte. Detta framgår av det tillägg vi föreslår till *första stycket* andra meningen.

12 kap. 43 – 47 §§

Motsvarar med vissa smärre ändringar nuvarande 36 – 40 §§.

12 kap. 48 §

Paragrafen är ny. Som framgår av den allmänna motiveringen i avsnitt 7.4 har stadgandet tillkommit för att komma till rätta med de problem som kan uppstå när en hyresvärd genom en bulvan – förstahandshyresgästen – hyr ut en lägenhet i andra hand. Står hyresvärden och förstahandshyresgästen i visst närmare angivet förhållande till varandra och kan det på grund därav antas att förstahandshyresgästen inte handlat självständigt i förhållande till hyresvärden, när han upplåt lägenheten till andrahandshyresgästen, skall det sålunda antas, att ett bulvanskap föreligger. Så kan vara fallet om förstahandshyresgästen står i visst släktskapsförhållande till hyresvärden eller är anställd hos eller har ekonomisk intressegemenskap med denne. Så kan också vara fallet när hyresvärden eller förstahandshyresgästen är en juridisk person och den andra av dem eller någon honom närstående på närmare angivet sätt har ett bestämmande inflytande över den juridiska personen.

Släktkatalogen i *första stycket* omfattar makar, de som är i rätt upp- och nedstigande släktskap eller svågerlag och syskon samt andra som på liknande sätt är varandra närstående, t.ex. samboende. Katalogen är något mer begränsad än i vissa andra, liknande bestämmelser.

Av punkterna 2 och 3 framgår att ett bulvanförhållande under vissa förhållanden också kan föreligga om hyresvärden eller upplåtaren är en juridisk person och den andre såsom styrelseledamot eller i annan liknande egenskap är ställföreträdare för den juridiska personen. Exempel på personer som "i annan liknande egenskap" är ställföreträdare för en juridisk person är en verkställande direktör eller annan firmatecknare i ett aktiebolag, som inte är medlem av aktiebolagets styrelse. Bulvanskap föreligger också om upplåtaren på grund av aktieägande eller annan liknande ställning har ett bestämmande inflytande över den juridiska personen. Begreppet "bestämmande inflytande" har tillkommit efter förebild av bestämmelserna om låneförbud i 12 kap. 7 § aktiebolagslagen (1975:1385). Motsvarande uttryck finns där i första stycket 3 och andra stycket 4. Innebörden av uttrycket har berörts i förarbetena till aktiebolagslagen (prop. 1975:103 s. 486 och 771 f). Bulvanskap kan även anses föreligga om någon som enligt första stycket 1 är närstående till upplåtaren är styrelseledamot, ställföreträdare eller eljest har ett bestämmande inflytande över den juridiska personen. Som vi nyss påpekat gäller bestämmelserna i andra stycket oavsett om det är hyresvärden eller upplåtaren som är en juridisk person. De ovan angivna exemplen har utgått från att det är hyresvärden som är en juridisk person. Motsvarande gäller emellertid om det är upplåtaren som är en juridisk person.

Regeln om att bulvanskap också kan anses föreligga när upplåtaren är anställd hos eller har ekonomisk intressegemenskap med hyresvärden eller står i annat liknande förhållande till denne återfinns i punkt 4. Ekonomisk intressegemenskap eller annat liknande förhållande kan föreligga t.ex. om upplåtaren och hyresvärden bedriver en rörelse tillsammans eller om upplåtaren lånat pengar av hyresvärden.

För att ett bulvanskap skall anses föreligga fordras emellertid också att det kan antas att upplåtaren vid upplåtelsen inte handlat självständigt i förhållande till hyresvärden. I de fall som anges i punkterna 1 – 3 torde i allmänhet få antagas att så varit fallet. Det bör vara särskilda omständigheter som talar för att upplåtaren handlat självständigt för att bulvanskap inte skall anses föreligga. Som exempel när upplåtaren kan anses ha handlat självständigt kan nämnas att hyresvärden hyrt ut en lägenhet till en dotter, som använder lägenheten som bostad men hyr ut den i andra hand under t.ex. en utlandsvistelse. Över huvud taget torde andrahandsuthyrning när upplåtaren varit stadigvarande bosatt i lägenheten mera sällan falla under regeln.

Punkt 4 omfattar en mängd skiftande förhållanden. Här måste en bedömning bli mer beroende av omständigheterna i det enskilda fallet. Upplåtarens och hyresvärdens ekonomiska samröre måste vara av sådan art att hyresvärden haft möjlighet att påverka upplåtarens handlande vid upplåtelsen.

I *andra stycket* upptas en bestämmelse som innebär, att om en skriftlig handling har upprättats angående hyresavtalet mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen, den senare kan begära att en anteckning om att avtalet gäller direkt med hyresvärden görs på handlingen. Saknas skriftligt hyresavtal, kan andrahandshyresgästen med stöd av 4 § första stycket kräva att ett sådant upprättas. Vägrar hyresvärden att vidta någon av

de nu angivna åtgärderna, kan han vid vite föreläggas att göra det. Enligt vårt förslag till hyresprocesslag skall ansökan härom göras hos hyresnämnden.

12 kap. 49 §

Motsvarar med en smärre språkändring nuvarande 41 §.

12 kap. 50 §

Paragrafen motsvarar i princip nuvarande 42 §.

Enligt 42 § första stycket 2 i nuvarande lydelse är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet, om en hyresgäst utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand. Hyresrätten anses dock inte förverkad förrän hyresgästen underlåtit att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Av andra stycket framgår vidare att hyresrätten inte är förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

En i det praktiska livet inte alltför ovanlig situation är att hyresgästen ansöker om tillstånd att t.ex. överlåta hyresrätten först sedan han anmanats att vidta rättelse. Bostadsdomstolen har i ett avgörande där denna fråga varit aktuell (RBD 1980:29) inte velat utesluta att ett tillstånd i efterhand till en redan genomförd överlåtelse av hyresrätten under vissa betingelser kan förhindra förverkande enligt nuvarande 42 § första stycket 2 HL. En förutsättning för en sådan rättstillämpning måste dock enligt bostadsdomstolen under alla förhållanden vara att hyresgästens ansökan om tillstånd till överlåtelsen har gjorts utan dröjsmål efter anmaningen att vidta rättelse.

Enligt vår uppfattning bör den tillämpning som bostadsdomstolen ifrågasatt som möjlig godtas och fastslås direkt i lagtexten. Vi föreslår därför att *första stycket 2* ändras på så vis att hyresrätten i de angivna fallen skall anses förverkad om ej hyresgästen efter tillsägelse utan dröjsmål vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och med anledning av ansökningen erhåller sådant. En viss ledning vid tolkningen av vad som anses med uttrycket "utan dröjsmål" ges i bostadsdomstolens nyss nämnda beslut 1980:29. Där uttalas att sex veckor är en alltför lång tid "för att ansökningen skall kunna anses gjord utan dröjsmål efter tillsägelsen". Att mer exakt ange gränsen ankommer inte på oss utan bör överlåtas åt rättstillämpningen.

Lämnas begärt tillstånd är hyresrätten inte förverkad. Lämnar däremot hyresnämnden begäran om tillstånd utan bifall och har hyresgästen inte heller i övrigt vidtagit åtgärd för att få rättelse till stånd är hyresrätten förverkad. Detta gäller dock inte om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Enligt *första stycket 5* krävs inte tillsägelse om rättelse vid vanvård av lägenheten men väl vid övriga i samma punkt angivna förverkandegrunder.[1] Detta förhållande, som endast med svårighet kan utläsas ur lagtexten, kan möjligen anses motiverat av att snabba åtgärder kan vara behövliga vid vanvård. Det synes dock rimligt att hyresgästen även i detta fall får en möjlighet att vidta rättelse och sålunda erhåller en tillsägelse innan förverkandepåföljden inträder. Rättelse skall ske utan dröjsmål och något

[1] Se lagrådet i prop. 1968:141 s. 328, Lejman s. 263 not 7.

längre uppskov kan det alltså inte bli fråga om. Den avsedda ändringen markeras genom att ordet "om" inte upprepas i punkten.

12 kap. 51 och 52 §§

Motsvarar med vissa smärre ändringar 43 och 44 §§ i nu gällande lydelse . Vi har i specialmotiveringen till 10 § ingående behandlat frågan om delgivning av en sådan underrättelse, som avses i 52 § i förslaget.

12 kap. 53 §

I paragrafen avgränsas det område för vilket bestämmelserna om besittningsskydd till bostadslägenhet gäller. I nuvarande HL återfinns bestämmelserna härom i 45 § första stycket. Som framgår av den allmänna motiveringen – avsnitt 6.2 – anser vi att möjligheten att i förväg godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd inte längre skall finnas kvar beträffande bostadslägenheter. Bestämmelserna i nuvarande 45 § andra och tredje styckena saknar därför motsvarighet i förslaget.

De hyresförhållanden, som enligt paragrafen inte omfattas av det direkta besittningsskyddet, är i stort sett desamma som enligt gällande lag. Bestämmelserna om förlängning i 54 – 67 §§ i förslaget gäller sålunda alltjämt inte korttidsavtal beträffande möblerade rum eller fritidslägenheter. Inte heller gäller de lägenheter som utgör en del av upplåtarens egen bostad. Regeln att hyresavtalet inte är förenat med rätt till förlängning när hyresvärden säger upp hyresförhållandet på den grund att hyresrätten är förverkad kvarstår. Eftersom hyrestiden i de flesta fall kommer att bli obestämd enligt vårt förslag till 3 § första stycket är det emellertid viktigt att stryka under att hyresvärden, för att reglerna om direkt besittningsskydd inte skall bli tillämpliga, måste säga upp hyresförhållandet till upphörande utan att iaktta lagstadgad eller avtalad uppsägningstid. Vi har därför i tredje punkten lagt till att hyresförhållandet skall sägas upp till omedelbart upphörande. I annat fall får förverkandet åberopas som en grund i förlängningstvist. Av vårt förslag till 34 § framgår att vi inte anser att hyresvärden skall kunna säga upp ett hyresavtal angående en bostadslägenhet på grund av att en ställd säkerhet försämrats. Någon hänvisning till 34 § behövs därför inte (i nuvarande 45 § finns en hänvisning till 28 §). I avsnitt 7.4. föreslår vi att en andrahandshyresgäst under vissa förhållanden skall ha rätt att ta över en lägenhet när förstahandshyresgästens hyresrätt förverkats. Detta regleras i vårt förslag till 63 §. Punkt 3 i förslaget avslutas därför med en hänvisning till 63 §.

12 kap. 54 §

Av 46 § i dess nuvarande lydelse framgår i vilka fall en bostadshyresgäst har rätt till förlängning av hyresavtalet dvs. vad som i dagligt tal kallas direkt besittningsskydd. Paragrafen är uppbyggd så att det i första stycket inledningsvis slås fast att hyresgästen har rätt till förlängning när hyresavtalet sagts upp av värden eller denne anmodat hyresgästen att flytta. Därefter anges i elva punkter situationer när hyresgästen inte har rätt till förlängning –

de s.k. besittningsskyddsbrytande grunderna. I andra stycket finns en regel som öppnar en möjlighet för hyresgästen att under vissa förutsättningar frånträda en del av lägenheten medan avtalet förlängs beträffande resten av lägenheten. Tredje stycket innehåller en bestämmelse om rätt för en hyresgäst, som lämnat lägenheten på grund av att huset skall undergå en större ombyggnad, att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet.

Uppbyggnaden av 46 § första stycket är redan nu komplicerad och svåröverskådlig. I samband med vårt förslag att avskaffa förhandsgodkännande av avstående från besittningsskydd förordar vi vissa ytterligare tillägg i fråga om de besittningsskyddsbrytande grunderna. Regelsystemet blir därmed än mer komplicerat. För att göra lagtexten mer överskådlig har vi delat upp bestämmelserna om det direkta besittningsskyddet och de besittningsskyddsbrytande grunderna på sju olika paragrafer (54 – 60 §§ i förslaget). Vi återkommer i specialmotiveringen till respektive paragraf till frågan i vad mån bestämmelserna skiljer sig från vad som nu gäller.

Förevarande paragraf motsvarar inledningen av 46 § första stycket i dess nuvarande lydelse. Här slås fast att om hyresvärden säger upp hyresavtalet eller anmodar hyresgästen att flytta så har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet om annat inte följer av 55 – 59 §§ i förslaget. Huvudregeln är således liksom hittills att hyresgästen har ett direkt besittningsskydd utom i särskilt angivna situationer. För att hyresgästens rätt till förlängning skall bli prövad måste hyresvärden säga upp avtalet. Detta gäller dock inte hyresavtal som är ingånget för bestämd tid och utan villkor om uppsägning, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång inte varat längre än nio månader i följd (6 första stycket i förslaget). I sådant fall skall hyresvärden, om hyresgästen inte flyttar och hyresvärden inte medger förlängning, senast en månad efter hyrestidens utgång anmoda hyresgästen att flytta (7 § andra stycket i förslaget). Säger hyresvärden upp hyresavtalet gäller beträffande uppsägningstidens längd vad som sägs i förslagets 6 §.

Om hyresgästen skall få rätt till förlängning eller inte avgörs enligt förslaget i en förlängningstvist. Särskilda bestämmelser om förfarandet i en sådan tvist finns i 64 – 67 §§ i vårt förslag. Bestämmelser om hyresnämndens handläggning av en tvist som avses i första stycket finns i vårt förslag till HPL.

12 kap. 55 §

De besittningsskyddsbrytande grunder som anges i paragrafen motsvarar i stort sett de som i gällande lag tagits upp under 46 § första stycket 1 och 2. Eftersom vi, som framgår av vårt förslag till 34 §, anser att ett hyresavtal beträffande en bostadslägenhet inte skall kunna sägas upp i förtid på grund av försämrad säkerhet, innehåller paragrafens *punkt 1* inte någon hänvisning som motsvarar hänvisningen till 28 § i nuvarande 46 § första stycket 1. Liksom enligt gällande lag kan hyresvärden när hyresrätten är förverkad nöja sig med att åberopa förverkandet som ett skäl för att hyresavtalet inte skall förlängas. I stället för att säga upp hyresgästen till omedelbar avflyttning på grund av förverkandet skall hyresvärden i sådant fall säga upp hyresgästen med iakttagande av den uppsägningstid som gäller för hyresavtalet. Endast i det fallet blir det fråga om förlängningstvist. För att poängtera skillnaden

mellan en förlängningstvist och en ren förverkandetvist anser vi att det i paragrafens punkt 1 särskilt bör sägas ut, att bestämmelsen inte gäller om hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av att hyresrätten är förverkad.

Punkt 2, som handlar om annan misskötsamhet, är med undantag av en språklig ändring identisk med 46 § första stycket 2 i nuvarande lag.

12 kap. 56 §

Paragrafen anger i vilka fall en hyresgäst saknar rätt till förlängning av hyresavtalet när huset skall rivas eller byggas om eller lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål. I gällande rätt finns bestämmelser härom i 46 § första stycket 3 – 5 och tredje stycket. Som framgår av den allmänna motiveringen – avsnitt 6.2 – anser vi att om i vissa närmare angivna fall parterna kommit överens om att hyresförhållandet inte skall vara förenat med rätt till förlängning, detta i regel skall gälla. Så är enligt förslaget bl.a. fallet vid rivning och större ombyggnad.

De föreslagna bestämmelserna om giltigheten av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd, när det hus i vilket lägenheten är belägen skall rivas eller byggas om i större omfattning, finns i *första stycket.* Överenskommelsen skall vara skriftlig. För att den skall vara giltig fordras, till skillnad mot vad som gäller enligt den nuvarande bestämmelsen i 45 § andra stycket, inte att den skall vara intagen i en särskilt upprättad handling. Eftersom hyresgästen trots överenskommelsen har rätt att få hyresförhållandet förlängt om synnerliga skäl föreligger, hyser vi inte några betänkligheter mot att öppna en möjlighet till att ta in en överenskommelse om avstående från besittningsskydd redan i hyresavtalet (jfr SOU 1966:14 s. 125 och prop. 1967:141 s. 229).

Överenskommelsen måste emellertid vara avfattad så att det klart och tydligt framgår att hyresgästen avstår från sin rätt till förlängning. Den skall ha träffats i samband med att hyresförhållandet inleddes, normalt sett innan hyresgästen flyttade in i lägenheten även om direkt krav på detta inte bör ställas med hänsyn till bevissvårigheterna. För att överenskommelsen skall bli gällande fordras vidare att det framgår i vilken situation hyresgästen saknar rätt till förlängning – i det nu aktuella fallet således att huset skall rivas eller byggas om. Skälet härtill är att avståendet endast gäller i den situation parterna kommit överens om. Detta innebär att hyresvärden inte kan åberopa överenskommelsen om han anser att hyresförhållandet skall upphöra av något annat skäl än, såvitt nu är fråga, rivning eller en större ombyggnad. I fall som inte omfattas av överenskommelsen har sålunda hyresgästen direkt besittningsskydd enligt de vanliga reglerna.

Enligt de nuvarande bestämmelserna om avstående från besittningsskydd i 45 § andra stycket gäller en överenskommelse mot en make, som när överenskommelsen träffades hade sin bostad i lägenheten utan att ha del i hyresrätten, endast om han eller hon har godtagit den. Detsamma gäller under motsvarande förutsättning enligt 45 § tredje stycket i den nuvarande lagen sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att ta över hyresrätten vid en upplösning av samlevnaden. Vi förordar i den allmänna motiveringen att en överenskom-

melse om avstående från besittningsskydd endast skall kunna göras gällande mot en sådan make eller samboende som nyss sagts om han eller hon godtagit den. Detta framgår av första stycket tredje meningen i den föreslagna bestämmelsen jämförd med 62 §. Med vissa redaktionella ändringar motsvarar den föreslagna regleringen vad som i dag gäller enligt 45 § andra stycket sista meningen och tredje stycket.

Det förtjänar att övervägas om inte i lagtexten borde uppställas krav på att maken eller den samboende skall avge sitt godkännande skriftligen. Svårigheten att styrka ett muntligt godkännande torde redan nu föranleda att den försiktige hyresvärden ser till att få ett skriftligt godkännande, och ett krav i lagtexten skulle göra samtliga hyresvärdar uppmärksamma på bevissvårigheten. Samtidigt bjuder det emellertid emot att uppställa formkrav som leder till ogiltighet även om det till fullo kan visas att ett i övrigt giltigt godkännande föreligger. Övervägande skäl synes tala mot att någon ändring görs på denna punkt.

I den allmänna motiveringen – avsnitt 6.2 – har vi föreslagit att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd endast gäller under en begränsad tid. Rivningen eller ombyggnaden skall sålunda ha påbörjats inom tre år från hyresförhållandets början. Efter denna tidpunkt bör verkan av överenskommelsen prövas enligt de principer som tillämpas när rivningsklausul finns i avtalet (jfr prop. 1974:150 s. 499 f och RBD 1976:19). Om det inte klart framgår av klausulen att den inte skall tillmätas någon som helst betydelse efter treårstidens utgång bör den därefter ges samma innebörd som en rivningsklausul av traditionell utformning.

Även om hyresgästen avstått från sitt besittningsskydd kan han, när den situation som överenskommelsen avser blir aktuell, få avtalet förlängt, om synnerliga skäl är för handen. Som framgår av den allmänna motiveringen och de exempel som där lämnats torde detta bli mycket sällan förekommande i rivnings- och ombyggnadsfallen.

Även i andra fall än de som anges i första stycket kan en hyresgäst sakna rätt till förlängning av hyresavtalet när huset skall rivas eller byggas om. Bestämmelser härom finns i *andra stycket*. De motsvarar med vissa redaktionella ändringar vad som i gällande rätt stadgas i 46 § första stycket 3 och 4.

Tredje stycket handlar om hyresgästens rätt att efter en större ombyggnad hyra en likvärdig lägenhet i huset. Bestämmelsen motsvarar i sak nuvarande 46 § tredje stycket. Vi föreslår dock vissa språkliga ändringar.

En omläggning av brukningsändamålet kan enligt de nuvarande bestämmelserna ibland utgöra en besittningsskyddsbrytande grund (46 § första stycket 5). Vi föreslår att stadgandet härom utan ändringar i sak förs över till *fjärde stycket*.

12 kap. 57 §

Av paragrafens *första stycke* framgår i vilka fall en hyresgäst saknar rätt till förlängning när avtalet avser upplåtelse av en lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när avtalet ingicks. Stadgandet är nytt. Parterna i ett sådant hyresförhållande kan på det sätt vi beskrivit i specialmotiveringen till 56 § träffa en skriftlig överenskommelse om att en sådan upplåtelse inte skall vara

förenad med rätt till förlängning. Överenskommelsen gäller dock endast under förutsättning att upplåtaren skall flytta tillbaka till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början. Har hyresgästen make eller samboende gäller liksom enligt 56 § överenskommelsen i princip mot denne endast om han har godtagit den.

Bestämmelsen i första stycket tar främst sikte på uthyrning i andra hand av en hyreslägenhet, när avsikten är att hyresförhållandet inte skall vara längre än tre år. Bestämmelsen gäller emellertid även i andra fall när upplåtaren bor i lägenheten när avtalet ingås. Exempel härpå är bostadsrättslägenheter och småhus samt lägenheter som bebos av husets ägare och av ägaren hyrs ut direkt till hyresgästen. Som redan framgått förutsätter en giltig överenskommelse att upplåtaren bodde i lägenheten när hyresavtalet ingicks. Hur länge han bott i lägenheten är utan betydelse. När det gäller tolkningen av uttrycket "bodde i lägenheten när avtalet ingicks" kan ledning hämtas från bestämmelserna om rätt för make att ta över hyresrätten i 61 § andra stycket. En sådan rätt förutsätter nämligen att maken har sin bostad i lägenheten. Så är fallet inte blott om maken tillfälligt vistas på annan ort p.g.a. söndring i äktenskapet eller annan anledning utan även när makarna inte kunnat flytta in i en av den ene av dem förhyrd och till gemensam bostad avsedd lägenhet (SOU 1966:14 s. 225).

Av den allmänna motiveringen i avsnitt 6.2 framgår, att bestämmelsen i första stycket endast kan användas vid den första av flera på varandra följande andrahandsupplåtelser inom treårsperioden. Detta innebär att om den första andrahandshyresgästen flyttar efter låt oss säga ett år, kan inte upplåtaren med samma rättsverkan träffa en sådan överenskommelse med en ny andrahandshyresgäst som flyttar in direkt efter den förste. Om parterna i denna situation anger förutsättningarna för hyresavtalet och att hyresvärden skall ha rätt att flytta tillbaka till lägenheten efter viss tid får verkan härav prövas i en vanlig förlängningstvist med tillämpning av den s.k. generalklausulen – 59 § i förslaget.

Om parterna har träffat en överenskommelse om avstående från besittningsskydd enligt första stycket, har hyresgästen endast rätt till förlängning om synnerliga skäl finns att förlänga hyresavtalet. I den allmänna motiveringen – avsnitt 6.2 och 7.4 – har vi lämnat exempel på omständigheter som kan innebära att synnerliga skäl skall anses föreligga. Vi har där också påpekat att möjligheterna att få förlängning trots överenskommelsen torde vara större vid andrahandsupplåtelser än vid rivning och ombyggnad.

I nuvarande 46 § första stycket 6 och 6 a finns bestämmelser om besittningsskyddsbrytande grunder när avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus eller, under vissa förutsättningar, bostadsrättslägenhet. Som framgått av vad som ovan anförts kan sådana lägenheter ibland omfattas av bestämmelserna i första stycket. Om så inte är fallet anser vi att de nuvarande reglerna bör gälla beträffande bostadsrättslägenheter i vart fall i avbidan på resultatet av bostadsrättskommitténs arbete. Vi föreslår därför att bestämmelserna i nuvarande 46 § första stycket 6 och 6 a förs över till *andra stycket* av förevarande paragraf.

12 kap. 58 §

I nuvarande 46 § första stycket 7 – 9 finns undantag från besittningsskyddet beträffande hyresförhållanden som beror av anställningar av olika slag. Bestämmelserna har med vissa redaktionella ändringar förts över till denna paragraf. *Första stycket* motsvarar punkt 7, *andra stycket* punkt 8 och *tredje stycket* punkt 9.

12 kap. 59 §

I nuvarande 46 § första stycket 10 finns en allmänt hållen bestämmelse som medger att besittningsskyddet kan brytas i andra fall än som angetts under 1 – 9. Denna s.k. generalklausul har med vissa redaktionella ändringar förts över till förevarande paragraf.

Avslutningsvis vill vi erinra om att det av den allmänna motiveringen framgår, att parterna även i andra fall än som avses i 56 § första stycket och 57 § första stycket kan i hyresavtalet ange förutsättningarna för att hyresvärden skall återfå dispositionsrätten till lägenheten. Vilken verkan detta bör tilläggas får hyresnämnden pröva i en förlängningstvist med tillämpning av generalklausulen, om inte annan besittningsskyddsbrytande grund är tillämplig.

12 kap. 60 §

I 46 § andra stycket i dess nu gällande lydelse finns en regel som medför att en hyresgäst, som eljest inte skulle ha rätt till förlängning, i vissa fall kan få hyresförhållandet förlängt såvitt avser en del av lägenheten. Bestämmelsen har flyttats över till denna paragraf. Den är oförändrad i sak.

12 kap. 61 §

Paragrafen, som med vissa smärre avvikelser motsvarar 47 § i gällande lag, handlar om en medhyresgästs och en äkta makes rätt till förlängning av hyresavtalet. Liksom i gällande rätt kan enligt andra stycket i förslaget en äkta make, som inte är medhyresgäst men som har sin bostad i lägenheten, under vissa angivna förutsättningar ta över hyresrättten.

Såväl i första stycket som i andra stycket av 47 § i dess nu gällande lydelse finns en hänvisning till 28 §. Hänvisningen beror på att hyresvärden nu har en möjlighet att säga upp hyresavtalet om ställd säkerhet försämras. I vårt förslag till 34 § har denna möjlighet fått utgå. Någon motsvarighet till hänvisningen till 28 § finns därför varken i *första* eller *andra stycket* i förslaget.

Om en tvist om hyresförhållandets upphörande skall behandlas som en förverkandetvist eller en förlängningstvist blir enligt vårt förslag beroende av huruvida hyresvärden under åberopande av förverkandet sagt upp avtalet till omedelbart upphörande eller ej. Detta föranleder en justering i första stycket.

Den rätt som enligt 61 § andra stycket, 62 och 63 §§ tillkommer make, samboende och andrahandshyresgäst betecknas i vårt förslag som en rätt att

överta den tidigare hyresgästens hyresrätt och få hyresavtalet förlängt för egen del. Samtidigt anges att rätten till förlängning inte inträder, om någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger enligt 56 – 60 §§. Prövningen får ske i två steg. Först måste sålunda bedömas, om de i 61 § andra stycket, 62 eller 63 §§ angivna förutsättningarna för hyresrättens övergång föreligger. Därefter får prövas om hyresvärden ändå kan motsätta sig förlängning på grund av att någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger. Eftersom den som enligt förevarande lagrum kan ha rätt att överta hyresrätten inte själv har varit medhyresgäst, finns inte utrymme för någon hänvisning till de besittningsskyddsbrytande grunderna i 55 §.

Om en hyresgäst som var gift avlidit, skall enligt vårt förslag rätten att överta hyresavtalet och få hyresavtalet förlängt för egen del tillkomma efterlevande maken. Detta gäller såväl om det tidigare hyresavtalet avsåg hyresgästens livstid och därför upphör vid hans död som om hyresförhållandet upphör till följd av någon omständighet som hänför sig till hyresgästens dödsbo. Ett undantag görs dock för det fall att efterlevande maken själv föranlett upphörandet, t.ex. i egenskap av dödsbodelägare sagt upp hyresavtalet.

Makes rätt enligt andra stycket att ta över hyresrätten i vissa situationer gäller även om hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

Tredje stycket motsvarar 47 § tredje stycket i nuvarande lag. Tillägget till andra stycket angående efterlevande makes rätt har föranlett en motsvarande justering av tredje stycket.

12 kap. 62 §

Paragrafen motsvarar 47 a § i dess nuvarande lydelse. Enligt den av oss föreslagna lydelsen likställs i vissa fall samboende med make inte endast när det gäller övertagande av hyresrätt utan också med avseende på överenskommelse om avstående från besittningsskydd. I sistnämnda hänseende finns nu en motsvarande bestämmelse i 45 § tredje stycket.

12 kap. 63 §

Paragrafen är ny. Den handlar om andrahandshyresgästs rätt att under vissa förutsättningar överta hyresrätten till lägenheten när förstahandshyresgästens hyresrätt upphör.

I den allmänna motiveringen – avsnitt 7.4 – förordar vi att om en bostadslägenhet under minst tre år i följd har varit upplåten till samma andrahandshyresgäst, denne kan få överta förstahandshyresgästens hyresrätt och få hyresavtalet förlängt för egen del, om förstahandshyresgästens hyresrätt upphör. Detta förutsätter dock att andrahandshyresgästen har sin bostad i lägenheten. Hyresvärdens och andra bostadssökandes intressen tillgodoses genom att andrahandshyresgästen inte får ta över hyresrätten, om det skulle vara uppenbart obilligt. Därjämte fordrar ett övertagande att hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med andrahandshyresgästen som hyresgäst. Bestämmelserna härom finns i *första stycket*.

Som framgår av den allmänna motiveringen krävs inte att hyresvärden lämnat sitt medgivande till upplåtelsen eller att hyresnämnden gett sitt tillstånd till den. Andrahandshyresgästens rätt att ta över förstahandshyresgästens hyresrätt kan aktualiseras såväl när förstahandshyresgästen själv säger upp sitt hyresavtal med hyresvärden som när hyresvärden säger upp förstahandshyresgästen. Även om förstahandshyresgästen sägs upp på grund av att han förverkat hyresrätten, kan andrahandshyresgästen få ta över hyresrätten. Så är fallet oberoende av om hyresvärden säger upp avtalet med förstahandshyresgästen till omedelbart upphörande eller om han nöjer sig med att åberopa förverkandet som en besittningsskyddsbrytande grund i en förlängningstvist. När hyresvärden säger upp förstahandshyresgästen skall han som framgår av avsnitt 7.4 dessutom anmoda andrahandshyresgästen att flytta.

Om det är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande, får andrahandshyresgästen inte ta över hyresrätten. I den allmänna motiveringen har vi lämnat exempel på när så kan vara fallet. Vi har där också strukit under att denna undantagsregel bör tillämpas restriktivt.

För att andrahandshyresgästen skall få ta över hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del måste hyresvärden även i övrigt skäligen kunna nöjas med honom som hyresgäst. Detta innebär att andrahandshyresgästen skall kunna godtas ur såväl ekonomisk synpunkt som med hänsyn till skötsamhet o.d. Vidare får det inte föreligga någon besittningsskyddsbrytande grund enligt 56 – 60 §§.

Andrahandshyresgästens rätt att ta över hyresrätten är konstruerad som en rätt för honom att få förstahandshyresgästens hyresrätt förlängd för egen del när dennes hyresrätt upphör. Som vi nyss påpekat har andrahandshyresgästen denna rätt även när förstahandshyresgästen förverkat sin hyresrätt. Detta har närmare berörts i den allmänna motiveringen. Där framgår också vad hyresvärden skall iaktta om han önskar att andra villkor skall gälla för den nya upplåtelsen.

I *andra stycket* föreslår vi en bestämmelse som reglerar förhållandet mellan första- och andrahandshyresgästen när den senare tar över hyresrätten till lägenheten enligt första stycket. Avtalet mellan dem upphör då att gälla. Om förstahandshyresgästen hyrt ut lägenheten möblerad får han söka komma överens med andrahandshyresgästen hur dennes nyttjanderätt till möblerna skall avvecklas (jfr 5 § andra stycket i vårt förslag).

12 kap. 64 §

Paragrafen handlar om hur förfarandet vid en förlängningstvist inleds. I gällande lag finns bestämmelser om detta i 49 §.

Vi föreslår i avsnitt 5.3.2 av den allmänna motiveringen långt gående ändringar av proceduren vid villkors- och förlängningstvister. Sålunda skall enligt förslaget uppsägning ske i förlängsningstvist men ej i villkorstvister. Vidare åligger det den part som önskar en förändring, t. ex. en hyresvärd som önskar att hyresavtalet inte skall förlängas, att hänskjuta en tvist härom till hyresnämnden.

De ändringar vi föreslår i förfarandet föranleder en ny disposition av hyreslagens regler om förlängningstvist och villkorsprövning. De med

reglerna om förlängningstvist sammanhängande bestämmelserna om hyresvillkoren i nuvarande lag förs i vårt förslag samman med de nuvarande bestämmelserna om rätt till prövning av hyresvillkoren till ett särskilt avsnitt med rubriken "Prövning av hyresvillkoren" (68 – 76 §§).

Om hyresvärden inte vill att hyresförhållandet skall förlängas, skall han enligt förslaget alltjämt säga upp hyresgästen. Går inte hyresgästen med på att flytta måste hyresvärden enligt *första stycket* hänskjuta tvisten till hyresnämnden innan hyrestiden gått ut. Gör han inte det förlorar uppsägningen sin verkan. En uppsägning medför alltid att hyresgästen har rätt att anse hyresförhållandet upplöst vid hyrestidens utgång. Denna rätt har hyresgästen oberoende av om hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller ej. Vi har diskuterat om det inte borde ställas krav på hyresgästen, att han inom viss tid efter uppsägningen meddelar hyresvärden huruvida han avser att flytta i anledning av uppsägningen eller avvaktar en förlängningstvist. Det är självfallet lämpligt att hyresgästen lämnar sådant meddelande och vi förutsätter att hyresvärden och hyresgästen kan klara ut frågan mellan sig, så att kontraktet omedelbart kan skrivas av, om hyresgästen avser att flytta. Det är emellertid svårt att finna en lämplig sanktion, om hyresgästen underlåter att svara. Det är inte möjligt att för sådant fall föreskriva att hyresgästen är skyldig att flytta, eftersom man då skulle vara åter i nuvarande system, där hyresgästens passivitet får sådan verkan mot honom. En möjlighet skulle vara att hyresvärden får begära uppskov med avflyttningen, om hyresgästen inte hör av sig inom exempelvis en månad efter uppsägningen. I praktiken torde dock problemet vara mycket litet – de allra flesta hyresgäster som inte går med på att skriva av kontraktet avser säkerligen att söka få bo kvar – och det synes därför onödigt att ytterligare komplicera uppsägningsreglerna.

Hänskjuter inte hyresvärden efter uppsägningen tvisten till hyresnämnden före hyrestidens utgång blir avtalet förlängt på oförändrade villkor, om hyresgästen trots uppsägningen föredrar att sitta kvar i lägenheten.

En hyresgäst som blir uppsagd kan själv vända sig till hyresnämnden för att föra talan om fastställelse att han har rätt till förlängning. För att uppsägningen skall stå fast, måste dock hyresvärden vid hyresnämnden före hyrestidens utgång framställa yrkande om att hyresavtalet skall upphöra att gälla. Så kan i och för sig ske muntligen i det av hyresgästen anhängiggjorda målet. Att låta hyresgästens talan få samma effekt som hyresvärdens skulle medföra oklarhet bl.a. för det fall hyresgästen återkallar sin talan. Om hyresvärden återkallar sin talan men på nytt väcker talan vid hyresnämnden, får uppsägningen verkan under förutsättning att även det senare yrkandet framställts före hyrestidens utgång.

Om make eller samboende, som inte har del i hyresrätten, har sin bostad i lägenheten, får denne under vissa förutsättningar ta över hyresrätten, om hyresgästens hyresrätt upphör. Detsamma gäller i fall som anges i vårt förslag till 63 § även den som hyrt en lägenhet i andra hand. Har en sådan make, samboende eller andrahandshyresgäst sin bostad i lägenheten måste enligt *andra stycket* en hyresvärd, som inte blott vill att hyresgästen utan även annan som kan ha rätt till förlängning av hyresavtalet skall flytta, på något sätt agera även mot denne. Som framgår av avsnitt 7.4 anser vi att hyresvärden i sådant fall skall anmoda maken, samboenden eller andra-

handshyresgästen att flytta. För att anmodan skall få verkan mot maken/samboenden/andrahandshyresgästen måste emellertid hyresvärden inom en månad från det anmodan lämnats denne hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Lämnar hyresvärden anmodan mer än en månad före hyrestidens utgång får han dock hänskjuta tvisten till hyresnämnden senast vid den tidpunkt då hyrestiden utgår. Iakttar inte hyresvärden tidsfristen äger maken, samboenden eller andrahandshyresgästen, om hyresgästens hyresrätt upphör, rätt att ta över hyresrätten på de villkor som skulle ha gällt om hyresgästens hyresförhållande fortsatt utan ändring av villkoren. Eftersom anmodan har samma funktion som uppsägning bör den lämnas på samma sätt som uppsägning enligt vårt förslag till 10 §. Vi föreslår en särskild bestämmelse om detta i 11 §.

För tydlighets skull bör erinras om att ifall maken eller den samboende själv har gemensamt med den andre tecknat hyreskontrakt och alltså är medhyresgäst, hyresvärden har att i vanlig ordning säga upp även maken resp. den samboende. I detta fall är sålunda första stycket av paragrafen tillämplig.

Av *tredje stycket* framgår att bestämmelserna i andra stycket andra meningen också gäller i sådant fall som avses i 7 § andra stycket i förslaget. Detta stadgande gäller hyresavtal som ingåtts för bestämd tid och som inte behöver sägas upp, dvs. hyresförhållandet får vid hyrestidens utgång inte ha varat längre än nio månader i följd (6 § första stycket i förslaget) och hyresavtalet får inte heller innehålla förbehåll om uppsägning. Om hyresgästen fortsätter att nyttja lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta anses avtalet förlängt på obestämd tid. En hyresvärd som inte önskar att förlängning skall komma till stånd i den angivna situationen skall sålunda inom en månad efter hyrestidens utgång anmoda hyresgästen att flytta och inom ytterligare en månad efter det att anmodan lämnades hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det förlorar anmodan sin verkan, om hyresgästen inte flyttar frivilligt innan tiden för hänskjutande gått ut.

Av den allmänna motiveringen – avsnitt 5.3 – framgår att vi anser att hyresvärden redan i uppsägningen eller anmodan skall ange anledningen till att han önskar att hyresavtalet skall upphöra. Är skälet härtill att hyresrätten är förverkad skall hyresvärden i uppsägningen ange den omständighet som enligt hans mening utgör skäl för att inte förlänga avtalet. Att förverkandet åberopas i uppsägningen medför alltså inte längre att tvisten inte är att anse som förlängningstvist (ang. gällande rätt beträffande denna gränsdragning se avsnitt 8.3.1 inledningen samt där anförda hänvisningar till rättsfall och litteratur). Avgörande för frågan om det är en förverkande- eller förlängningstvist är i stället enligt förslaget om avtalet sagts upp till omedelbart upphörande (förverkandetvist) eller till den tidpunkt som i varje särskilt fall följer av 6 § i vårt förslag (förlängningstvist). Eftersom vi förordar att samtliga hyrestvister med undantag av tvister enligt lagsöknings- och handräckningslagen skall handläggas av hyresnämnden får dock gränsdragningen minskad betydelse. En viktig skillnad är att i förlängningstvister vardera parten får stå sina kostnader vid hyresnämnden och i bostadsdomstolen, medan vi föreslår att i förverkandetvister rättegångsbalkens regler om rättegångskostnader skall gälla. En annan skillnad är att om hyresvärden

säger upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande, han kan få tvisten prövad handräckningsvägen.

Med hänsyn till preklusionsbestämmelserna i 66 § andra stycket andra meningen i förslaget (jfr 51 § andra stycket andra meningen gällande lag) anser vi, såsom också framgår av den allmänna motiveringen, att hyresvärden inte under alla förhållanden bör vara bunden till den omständighet han åberopat i uppsägningen eller anmodan. Hyresvärden får sålunda i tvisten åberopa även annan anledning att vägra medge förlängning, om han, när han sade upp eller anmodade hyresgästen, inte kände till den och inte heller bort känna till den.

När det gäller hyresgäster finns i 65 – 67 §§ i förslaget liksom i motsvarande bestämmelser i nuvarande lydelse föreskrifter bl.a. om vilka villkor som skall gälla när en förlängningstvist ej är avgjord vid hyrestidens utgång, om vad som skall gälla för den fortsatta förhyrningen när hyresavtalet förlängs och om uppskov med avflyttningen när förlängning inte medgetts. Genom ett uttryckligt stadgande i *tredje stycket* föreslås att dessa bestämmelser skall bli tillämpliga också på den som enligt andra stycket anmodats flytta.

12 kap. 65 §

Paragrafen motsvarar helt 50 § i dess nu gällande lydelse. Här finns bestämmelser för det fall att en förlängningstvist inte slutligt avgjorts när hyrestiden löper ut.

12 kap. 66 §

Enligt 51 § första stycket i dess nuvarande lydelse skall, om hyresgästens förlängningstalan vinner bifall, villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas. Detta gäller oberoende av om tvist råder om villkoren. Stadgandet förutsätter att det är hyresgästen som skall hänskjuta tvisten till nämnden. Enligt vårt förslag är det hyresvärden som skall hänskjuta en förlängningstvist till hyresnämnden. Vinner inte hyresvärdens talan bifall skall hyresnämnden enligt *första stycket* för den fortsatta förhyrningen fastställa de villkor som tidigare tillämpats. Detta gäller dock inte om parterna träffar ett avtal om att andra villkor skall gälla. I en förlängningstvist kan hyresvärden, som framgår av den allmänna motiveringen, för det fall att hyresnämnden skulle medge förlängning yrka att villkoren för den fortsatta upplåtelsen ändras. Av förslaget till 69 § tredje stycket framgår att detta skall anges i uppsägningen. Den ändring hyresvärden begär skall också anges. Detta gäller såväl i uppsägningen som i ansökningen till hyresnämnden. I ansökningen skall hyresvärden också ange från vilken tidpunkt ändringen önskas. Beträffande fastställande av villkoren gäller i övrigt vad som sägs i vårt förslag till 70 – 76 §§. Vi kommer åter till dessa bestämmelser i samband med specialmotiveringen till respektive lagrum.

Om hyresvärden återkallar sin talan i hyresnämnden vid en tidpunkt när hyresgästen alltjämt bor kvar i lägenheten och tiden för hänskjutande till hyresnämnden har gått ut, får verkan av uppsägningen anses vara förfallen. Vill hyresgästen i detta fall flytta från lägenheten, får han själv säga upp

avtalet, ev. med tillämpning av 6 § fjärde stycket i vårt förslag. För att parterna inte skall behöva tveka om vad som gäller dem emellan, bör hyresnämnden i avskrivningsbeslutet fastställa att hyresförhållandet består på oförändrade villkor.

I *andra stycket* slås inledningsvis fast att beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt förhyrning. Detta överensstämmer i princip med vad som gäller enligt nuvarande 51 § första stycket. Preklusionsregeln i andra meningen är oförändrad i sak.

12 kap. 67 §

Bestämmelsen om uppskov i nuvarande 52 § första stycket förutsätter att det är hyresgästen som skall hänskjuta en förlängningstvist till hyresnämnden. Enligt vårt förslag är det hyresvärden som har att hänskjuta tvisten. Detta medför också att hyresgästens rätt till förlängning inte längre kan förfalla. *Första stycket* har ändrats i enlighet härmed. Vidare har hänvisningen till nuvarande 28 § utgått, eftersom försämrad säkerhet inte längre medför att hyresavtalet får sägas upp i förtid. Slutligen har gränsen mellan förlängningstvist och förverkandetvist liksom i flera andra paragrafer angetts på annat sätt än för närvarande.

Andra stycket handlar om vilka villkor som skall gälla från avtalets upphörande till dess hyresgästen flyttar. Stadgandet motsvarar nuvarande 52 § andra stycket, med den enda skillnaden att hänvisningen till 48 § ersatts med en hänvisning till 70 §.

12 kap. 68 §

Paragrafen anger i vilka fall de av oss föreslagna reglerna om förfarandet i villkorstvister skall gälla. De nuvarande bestämmelserna om rätt till prövning av hyresvillkoren i 54 och 55 §§ ger en bostadshyresgäst rätt att med bibehållet besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkor. Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi, att såväl hyresgästen som hyresvärden skall kunna få villkoren för den fortsatta förhyrningen prövade utan att avtalet sägs upp. Vi kallar en sådan tvist villkorstvist.

I *första stycket* anges sålunda för vilka upplåtelser HL:s regler om villkorstvist gäller. Uppräkningen motsvarar nuvarande 54 § andra stycket. En jämförelse med besittningsskyddsreglernas tillämpningsområde ger vid handen att de föreslagna bestämmelserna om prövning av hyresvillkoren i princip inte gäller för de hyresförhållanden som undantas från besittningsskyddet enligt 53 § 1 och 2 i förslaget. Den tid av nio månader som hyresförhållande skall ha varat för att bestämmelserna skall gälla även möblerade rum och fritidslägenheter räknas därvid till tidpunkten för tvistens hänskjutande till hyresnämnden.

Andra stycket i förslaget motsvarar närmast nuvarande 55 a §. Sistnämnda bestämmelse innehåller en erinran om att prövning av hyresvillkoren för bostadslägenheter också kan ske enligt hyresförhandlingslagens bestämmelser.

Andra stycket i förevarande paragraf är något annorlunda utformad. Den innehåller en föreskrift om att när förhandlingsordning gäller enligt

hyresförhandlingslagen, bestämmelserna i hyreslagen tillämpas endast om det följer av den förstnämnda lagen. Förevarande bestämmelse har införts för att klargöra bl.a. att reglerna om karenstid enligt 73 § inte gäller förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. Avsikten är däremot inte att hindra att en enskild hyresgäst begär villkorsändring enligt hyreslagen. Det framgår av vårt förslag till ändring av 5 § hyresförhandlingslagen. (Jfr bostadsdomstolens beslut nr 54/1981.)

12 kap. 69 §

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om hur en villkorstvist inleds. I gällande rätt finns regler härom i 54 § första, tredje och fjärde styckena.

Vi föreslår i den allmänna motiveringen – avsnitt 5.3 – att parterna i ett hyresförhållande skall kunna föra en tvist om reglering av villkoren utan att säga upp hyresavtalet. En sådan ren villkorstvist kan inte sluta med att hyresförhållandet upphör, eftersom denna fråga inte är föremål för hyresnämndens prövning. Medför hyresnämndens avgörande att hyresgästen inte vill bo kvar i lägenheten får han i stället säga upp avtalet. Härvid gäller som regel tre månaders uppsägningstid enligt 6 § fjärde stycket i förslaget.

Önskar hyresvärden eller hyresgästen att villkoren för en upplåtelse av en bostadslägenhet skall ändras skall han enligt *första stycket* skriftligen meddela motparten den ändring han vill ha. Meddelandet kan avsändas i rekommenderat brev (85 § i förslaget). På det skriftliga meddelandet ställs i övrigt inte några formkrav. Avsikten är ju inte annan än att få i gång förhandlingar mellan parterna. Det är dock självklart att meddelandet måste vara så utformat att det framgår vilken lägenhet som avses och att ändringen anges så pass tydligt att motparten har en rimlig möjlighet att förstå vad det är avsändaren vill förhandla om. Några större krav får alltså inte ställas på meddelandets innehåll. Det bör exempelvis vara tillräckligt att hyresvärden ställer krav på hyreshöjning eller hyresgästen på hyressänkning, utan att ändringens storlek preciseras.

Vi har tidigare betonat att avsikten med meddelandet är att få till stånd förhandlingar om ändring av villkoren. En part är emellertid inte tvungen att träda i förhandlingar (något som däremot är fallet enligt hyresförhandlingslagen). Inte ens om den som avsänt meddelandet vägrar att förhandla trots att motparten är villig därtill inträder någon påföljd. Om någon överenskommelse inte uppnås mellan parterna, får den part som avsänt ett meddelande med en begäran om villkorsändring ansöka om ändring av villkoren. Sådan ansökan skall göras hos hyresnämnden. Minst en månad måste förflyta från det meddelandet lämnas till dess ansökan ges in. I annat fall skall ansökningen avvisas. Detta bör dock ske endast efter invändning av motparten.

Vad en ansökning till hyresnämnden i en villkorstvist skall innehålla framgår av *andra stycket*. Ytterligare krav på ansökningens innehåll finns i vårt förslag till 6 kap. 4 § HPL. I ansökningen skall sökanden ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren. Av den allmänna motiveringen framgår att den ändring, som yrkas vid nämnden, inte behöver stämma

överens med den önskan som framförts i meddelandet. Parten är i regel bunden av den ändring han begärt i ansökningen till hyresnämnden. Särskilda bestämmelser om ändring av talan vid villkorstvist finns i vårt förslag till 71 §. Har sökanden inte i ansökningen till hyresnämnden preciserat vilken ändring han yrkar, bör nämnden förelägga honom att komplettera ansökningen. Efterkommes inte föreläggandet, kan ansökningen komma att avvisas (se 6 kap. 4 § fjärde stycket i vårt förslag till hyresprocesslag).

Har meddelandet väl en gång lämnats, får det som regel anses bevara sin verkan till dess ändring skett i fråga om det villkor som meddelandet avsåg.

Vi har tidigare antytt att en hyresvärd, som i och för sig önskar att hyresgästen flyttar, i förlängningstvisten kan yrka att villkoren för den fortsatta förhyrningen ändras, om avflyttningsyrkandet skulle ogillas. Vad hyresvärden i sådant fall har att iaktta framgår av *tredje stycket*. Eftersom hyresvärden måste säga upp hyresgästen till avflyttning gäller inte bestämmelserna om meddelande och hänskjutande i första stycket. Hyresvärden skall i stället ange den ändring han önskar i uppsägningen. Vad som anges i uppsägningen avgränsar dock inte det fortsatta förfarandet. Liksom i fråga om meddelande enligt första stycket bör därför några större krav inte ställas på precisering av den önskade ändringen. Hänskjuter hyresvärden därefter förlängningstvisten till hyresnämnden kan han i ansökningen tillika ansöka om ändring av villkoren. I detta fall krävs inte att viss tid förflyter mellan uppsägningen och hänskjutandet; att detta måste ske före hyrestidens utgång framgår av 64 § i förslaget.

12 kap. 70 §

Förevarande paragraf, som motsvarar 48 § i nuvarande lydelse, innehåller de grundläggande bestämmelserna om prövning av hyra (bruksvärderegeln) och andra hyresvillkor. De har kommenterats utförligt i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.6 resp. 3.1) vartill hänvisas.

12 kap. 71 §

Paragrafen saknar motsvarighet i gällande lag. Den handlar om ändring av talan i villkorstvist.

Av *första stycket* framgår att en part sedan tvisten hänskjutits till hyresnämnden i princip är bunden av den villkorsändring han begärt i ansökningen till nämnden. Parten får inte ändra yrkandena så att den ändring i villkoren han begär blir oförmånligare för motparten än den som han har begärt i ansökningen. Hyresvärden får t.ex. inte under handläggningen i hyresnämnden begära högre hyra än han yrkat i ansökningen eller i en komplettering av denna. Sker det ändå, bör det nya yrkandet kunna avvisas. Så bör dock ske endast efter invändning från motpartens sida. Detta innebär naturligtvis inte något förbud för hyresvärden att som kompensation kräva högre hyra, när hyresgästen för in ett nytt villkor i processen med stöd av paragrafens andra stycke. Om en hyresgäst begär en förmån som inte tidigare funnits, t.ex. att tvättstugan skall få utnyttjas gratis, får hyresvärden sålunda

begära högre hyra för det fall hyresgästens yrkande skulle bifallas.

Andra stycket innehåller ett undantag från huvudregeln att en part är bunden av den ändring han begärt i ansökningen. Om särskilda skäl föreligger får hyresnämnden också pröva ett hyresvillkor som har samband med det villkor som angetts i ansökningen. Detta stadgande har tillkommit efter förebild av 25 § tredje stycket HFL (jfr prop. 1977/78:175 s. 168). Yrkande om sådan prövning bör kunna framställas såväl av den som gjort ansökningen till hyresnämnden som av motparten.

12 kap. 72 §

I förevarande paragraf slås fast att ett beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som ett avtal om villkor för fortsatt förhyrning. I gällande lag följer detta av en hänvisning i 55 § första stycket till 51 § andra stycket första punkten.

12 kap. 73 §

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om den tidpunkt från vilken ett beslut om ändring av hyresvillkoren skall gälla.

Första stycket handlar om hyresavtal som gäller för obestämd tid. Ett beslut om ändring av ett villkor i ett sådant avtal får inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Har avtalet sagts upp, vilket förutsätter att en tvist om villkoren kommit upp i en förlängningstvist, gäller dock ändringen från den tidpunkt till vilken avtalet sagts upp.

I den allmänna motiveringen förordar vi en spärr mot att villkorsändringar får ske alltför tätt. Bestämmelser om denna s.k. karenstid finns i första stycket tredje meningen. Bestämmelserna avser endast hyresavtal med obestämd hyrestid. I sådant fall får ett beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tid innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas. Detta innebär att hyresvillkor alltid måste ha varit gällande i sex månader innan nya villkor kan träda i kraft. Som antytts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.3) gäller detta även de villkor som bestämts vid hyresförhållandets början. Hyresgästen kan sålunda inte få den avtalade inflyttningshyran ändrad förrän efter sex månader. Något undantag från karenstidsbestämmelsen finns inte. Har hyresvärden sagt upp avtalet till en tidigare tidpunkt kan de nya villkor som fastställs i förlängningstvisten inte börja gälla förrän sex månader förflutit från det de villkor som förut gällde började tillämpas.

Som vi anmärkt i den allmänna motiveringen gäller karenstiden inte i tvist enligt hyresförhandlingslagen.

I *andra stycket* finns bestämmelser beträffande hyresavtal, som är ingångna för bestämd tid. Vi skiljer här på tre olika fall:

1. frågan om en villkorsändring tas upp av hyresvärden i samband med en uppsägning, dvs. i en förlängningstvist,

2. frågan om en villkorsändring hänskjuts till nämnden av hyresvärden eller hyresgästen utan uppsägning, dvs. i en villkorstvist, och
3. frågan om en villkorsändring hänskjuts till nämnden av hyresgästen när hyrestiden är över ett år, dvs. ett specialfall av 2.

I fall 1 får ett beslut om ändring inte avse tid före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Huvudregeln vid rena villkorstvister (fall 2) är att de nya villkoren inte får avse tid före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp om någon av parterna velat att hyresförhållandet skulle upphöra. Den part som vill ha en ändring av villkoren måste i sådant fall i stället för att säga upp motparten senast vid den tidpunkt då avtalet skulle ha sagts upp ge in en ansökan till hyresnämnden. I detta fall måste dessutom ett meddelande om den begärda ändringen ha sänts till motparten en månad tidigare. För det fall att hyrestiden är längre än ett år och villkorstvisten anhängiggörs av hyresgästen (fall 3) finns en specialregel i sista meningen. Har hyresförhållandet varat ett år i följd, får hyresvillkoren ändras sedan tre månader förflutit efter det att ansökningen gjordes.

12 kap. 74 §

Paragrafen är ny. Den handlar om interimistiskt beslut om villkorsändring. Bakgrunden till förslaget framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.7). I paragrafen föreslås, att hyresnämnden, när det finns särskilda skäl, får förordna att beslut om villkorsändring skall tillämpas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

Förslaget har sin motsvarighet i 17 kap. 14 § rättegångsbalken, som handlar om omedelbar verkställighet av tvistemålsdomar. Det synes emellertid vara av värde att en uttrycklig bestämmelse i ämnet meddelas i hyreslagen, dels därför att här är fråga om konstitutiva beslut, dels därför att parterna och hyresnämnden på så sätt mera direkt får en upplysning om regelns existens och innebörd.

När hyresnämnden skall ta ställning till om interimistiskt beslut skall meddelas – självfallet endast efter yrkande av part – har den att göra en avvägning mellan parternas intressen. Utgångspunkten bör vara, att ändrade villkor inte bör tillämpas, innan beslutet vunnit laga kraft. Är en omedelbar tillämpning av beslutet av stor betydelse för den part som begärt villkorsändring, medan olägenheterna för motparten är begränsade, bör dock interimistiskt beslut meddelas. Eftersom en prövning i bostadsdomstolen kan ta ganska lång tid i anspråk, kan t.ex. en väntan på en i och för sig trolig hyreshöjning medföra svåra påfrestningar på ett bostadsföretags ekonomi, medan det kanske för hyresgästerna närmast är en fördel att de inte riskerar retroaktiva hyreshöjningar. En faktor att ta hänsyn till vid bedömningen är naturligtvis utsikterna för att beslutet ändras.

Fullföljs talan mot beslutet om villkorsändring till bostadsdomstolen, kan denna upphäva det interimistiska beslutet. Någon särskild föreskrift härom synes inte erforderlig.

12 kap. 75 §

I 53 § i dess gällande lydelse finns bestämmelser om betalning av retroaktiv hyra, ränta på sådan hyra samt anstånd med betalningen av den. Bestämmelserna, som endast avser betalning från hyresgäster, har förts över till denna paragraf.

12 kap. 76 §

Paragrafen är ny. Här finns bestämmelser om att hyresvärden, om hyresnämnden eller bostadsdomstolen sänker hyran för förfluten tid, samtidigt skall åläggas betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta.

De nuvarande bestämmelserna i HL ger inte hyresgästen någon möjlighet att få ränta på vad han betalat för mycket i hyra, om hyresnämnden eller bostadsdomstolen sänker hyran för förfluten tid. Som framgår av 53 § andra stycket i dess gällande lydelse skall emellertid hyresgästen betala ränta på vad han betalat för litet under förfluten tid. Skälet härtill är bl.a. att hyresgästen kunnat tillgodogöra sig avkastningen av det överskjutande hyresbeloppet under tiden hans sak prövades. Inte heller bör hyresvärden lida ekonomisk förlust eller hyresgästen göra ekonomisk vinst på att saken inte hunnit avgöras före hyrestidens utgång (SOU 1961:47 s. 27 och prop. 1967:141 s. 234).

När en hyresgäst begär en ändring av en förhandlingsöverenskommelse såvitt den avser honom (22 § HFL) skall hyresvärden, om hyran ändras, åläggas att betala tillbaka vad han uppburit för mycket jämte ränta. Något särskilt skäl för varför ränta skall utgå i detta fall har inte angetts i förarbetena. I specialmotiveringen (SOU 1976:60 s. 121) och departementschefens allmänna överväganden (prop. 1977/78:175 s. 133) konstateras blott att om hyran sänks blir hyresvärden skyldig att betala tillbaka vad han uppburit för mycket jämte ränta. Utredningens allmänna överväganden (SOU 1976:60 s. 89–95) och specialmotiveringen i propositionen (prop. 1977/78:175 s. 166) tar inte upp något om ränta.

Ett skäl till att hyresgästen getts möjlighet till att få förhandlingsöverenskommelsens innehåll prövad är att förhandlingsunderlaget understundom är bristfälligt (SOU 1976:60 s. 93 och prop. 1977/78:175 s. 131). Hyresgästen skall i sådant fall hållas skadeslös. För att såväl hyresgästen som hyresvärden skall försättas i det ekonomiska läge som varit om hyran inte satts för högt, måste ränta utgå.

Om förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandar kan en enskild hyresvärd eller en hyresgäst ansöka om ändring av hyresvillkoren hos nämnden. Beslut om ändring får ej avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden förordna att beslut om hyra skall avse även tid dessförinnan (24 § HFL). Retroaktiv hyra kan således utgå endast i undantagsfall. Några särskilda uttalanden om ränta har inte gjorts i förarbetena (SOU 1976:60 s. 95 och 125, prop. 1977/78:175 s. 136 f och 168).

Att bestämmelser om ränta vid hyressänkning saknas i hyreslagen innebär

dock inte att ränta aldrig kan utgå om hyran sänks. Ränta från förfallodagen – dröjsmålsränta – kan sålunda utgå utan föreskrift i lag eller avtal. Det överskjutande (retroaktiva) beloppet förfaller till betalning den dag det avgörande varigenom sänkningen fastställts vinner laga kraft. Från den dagen är hyresvärden i dröjsmål om han inte betalar tillbaka vad han uppburit för mycket (jfr prop. 1975:102 s. 137). Ränta för tiden före förfallodagen kan möjligen utgå i vissa fall (jfr utlåtande av Gunvor Wallin i NJA 1964 s. 375 på s. 377).

Arrendelagskommittén (Ju 1975:04) skall enligt direktiven (SOU 1978:36 s. 38) överväga om räntebestämmelser motsvarande dem som finns i nuvarande 53 § andra stycket hyreslagen bör meddelas på arrenderättens område. Vi har från arrendelagskommittén erfarit att man för arrenderättens del även överväger en regel som ger arrendatorn rätt till ränta på det belopp han betalt för mycket i arrende.

För hyresrättens vidkommande anser vi det rimligt att hyresgästen skall få ränta på det belopp han betalat för mycket om hyran sänks. Skälen härför är att hyresgästen, som oftast är utan skuld till att hyran satts för högt, bör försättas i det ekonomiska läge han haft om hyresvärden inte tagit ut för hög hyra. Hyresvärden bör inte heller få tillgodogöra sig avkastningen av det överskjutande beloppet. Vad nu sagts överensstämmer med de tankar som ligger bakom hyresvärdens rätt till ränta när hyran höjs för förfluten tid och hyresgästens rätt till ränta vid ändring av förhandlingsöverenskommelse om hyra.

Ränteberäkningen skall ske på samma sätt som enligt nuvarande 53 § andra stycket – 75 § andra stycket i förslaget.

12 kap. 77 §

Paragrafen motsvarar nuvarande 56 §. Den enda ändring som gjorts i förslaget är att orden annan lägenhet än bostadslägenhet bytts ut mot lokal i enlighet med vad vi föreslår vid 2 §. Någon ändring föreslås sålunda inte i fråga om möjligheten att erhålla hyresnämndens godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd, när det gäller lokaler.

12 kap. 78 och 79 §§

Motsvarar med vissa smärre ändringar nuvarande 57 och 57 a §§.

12 kap. 80 §

I denna paragraf finns bestämmelser om vad en hyresvärd har att iaktta när han säger upp en lokalhyresgäst. De nuvarande reglerna om detta förfarande finns i 58 §.

Liksom tidigare skall hyresvärden i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om anledningen till att han vägrar medge förlängning. Eftersom det enligt förslaget är hyresvärden som skall hänskjuta tvisten till nämnden för medling behöver uppsägningen inte längre innehålla någon underrättelse till hyres-

gästen om vad denna har att iaktta. På samma sätt som i gällande rätt är det viktigt att hyresvärden iakttar de formföreskrifter om uppsägningens innehåll som finns i *första stycket*. Gör han inte det är uppsägningen utan verkan. Vi föreslår beträffande hyresvärdens uppsägning för avflyttning i 64 §, att anledningen till att han vägrar medge förlängning skall anges i uppsägningen. Därefter får hyresvärden inte åberopa annan anledning som han vid tiden för uppsägningen känt till eller bort känna till.[1] Vi anser att motsvarande skall gälla vid uppsägning av lokalhyresgäst.

Vi föreslår, som ovan antytts, i den allmänna motiveringen – avsnitt 5.3 – att en hyresvärd som säger upp en lokalhyresgäst själv skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Bestämmelserna härom finns i *andra stycket*. Hänskjutande skall ske inom viss tid. Försitter hyresvärden den är uppsägningen utan verkan.

Av den allmänna motiveringen framgår att även hyresgästen, sedan han blivit uppsagd, kan hänskjuta tvisten till nämnden för medling. Därigenom förhindrar hyresgästen att uppsägningen förlorar sin verkan om hyresvärden är passiv. De tidsgränser inom vilka hänskjutande skall ske gäller oavsett om det är hyresvärden eller hyresgästen som hänskjuter. Är uppsägningstiden nio månader eller längre – dvs. vid andra avtal än korttidsavtal – skall hänskjutande ske inom två månader från uppsägningen. I andra fall, dvs. vid korttidsavtal, skall hänskjutande ske inom tre veckor från uppsägningen. Hänskjutande måste dock alltid äga rum före hyrestidens utgång.

Tredje stycket motsvarar i sak 58 § fjärde stycket i gällande lydelse.

12 kap. 81 §

Motsvarar med vissa smärre ändringar nuvarande 58 a §.

12 kap. 82 §

Enligt 59 § får beslut om uppskov med avflyttning i lokalhyresförhållanden meddelas endast före hyrestidens utgång, om det är hyresvärden som sagt upp hyresavtalet.

Högsta domstolen har nyligen i ett avgörande (NJA 1980 s. 203) funnit att genom ett uppskovsbeslut av hyresnämnd blivit rättskraftigt avgjort, att uppsägningen inte varit ogiltig eller eljest utan verkan. Prövningen av sistnämnda fråga kan vara svår och bör inte göras under den tidspress som ett sent framställt uppskovsyrkande kan föra med sig. På grund härav bör ett uppskovsbeslut får meddelas även efter hyrestidens utgång. Enligt vårt förslag sammanförs första och andra styckena i nuvarande lydelse till ett nytt *första stycke*. I detta föreslås att om hyresförhållandet skall upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 78 § andra stycket, av hyresgästen hyresnämnden får på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång. Ändringen föranleder följdändringar i *andra* och *tredje* styckena.

Så länge uppskovsfrågan är anhängig i hyresnämnden, har hyresgästen självfallet rätt att sitta kvar i lägenheten. Hyresvillkoren för den tid

[1] Jfr högsta domstolens beslut den 5 maj 1981 (ST 1291 i mål T 120/79) samt NJA 1967 s. 441 och 1974 s. 370.

hyresgästen sitter kvar skall enligt tredje stycket i paragrafen fastställas av hyresnämnden enligt skälighet.

Högsta domstolens beslut föranleder oss att i HPL föreslå att talan mot uppskovsbeslutet skall få fullföljas till bostadsdomstolen.

12 kap. 83 §

Motsvarar i princip nuvarande 60 §. Att 60 § tredje stycket saknar motsvarighet i förslaget beror på att vi anser att ersättningstvisterna i fortsättningen skall tas upp av hyresnämnden och fullföljas till bostadsdomstolen. Därvid gäller bestämmelserna i HPL. Detta innebär att beslut ifråga om förskott får meddelas utan sammanträde samt att talan mot beslut som meddelats under rättegången förs särskilt.

12 kap. 84 §

Motsvarar med några smärre språkliga ändringar nuvarande 61 §.

12 kap. 85 §

I *första stycket* av paragrafen finns bestämmelser om hur vissa meddelanden till motparten skall lämnas. Bestämmelsen om sådana meddelanden finns f.n. i 63 §. Uppräkningen motsvarar i princip vad som f.n. gäller med följande avvikelser. Meddelande från hyresvärden eller hyresgästen angående begäran enligt 69 § om ändring av hyresvillkoren har tillkommit. Möjligheten att efter tillsägelse säga upp avtalet om lägenheten är uppenbart hälsovådlig finns inte kvar i förslaget. Hänvisningen har därför utgått. I paragrafens gällande lydelse finns också hänvisningar till 10, 11, 14, 19, 24 och 33 §§, 42 § första stycket 2, 3 eller 5 samt 44 §. Dessa paragrafer har fått nya nummer. Paragrafen har ändrats i enlighet härmed.

I ett nytt *andra stycke* tas upp en bestämmelse om att, när hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om den adress under vilken meddelanden till honom skall sändas, adressen skall anses som hans vanliga adress och att i annat fall hyresvärden får sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress (jfr 10 § tredje stycket i vårt förslag).

12 kap. 86 §

Motsvarar med smärre språkliga ändringar nuvarande 65 §.

12 kap. 87 §

Paragrafen motsvarar nuvarande 65 a §.

Enligt 65 a § är det i princip förbjudet att betinga sig ersättning av en hyressökande för anvisning av en bostadslägenhet. Sådan ersättning får enligt stadgandet endast utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling. Ersättning utgår i så fall enligt en särskild taxa som fastställs av kommerskollegium och tas in i dess författningssamling.[1]

[1] Jfr förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling och kommerskollegiets kungörelse (KFS 1978:16, KK 13) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Kollegiet överväger f.n. att fastställa en ny taxa.

Hyreslagen skiljer inte på olika typer av bostadslägenheter. Undantagsregeln avser därför alla typer av bostadslägenheter, således såväl lägenheter avsedda för permanentboende som för fritidsboende. Kommerskollegium har i en skrivelse den 28 oktober 1980 till statsrådet och chefen för justitiedepartementet påpekat att kollegiets taxa enligt lagens ordalydelse måste omfatta även fritidsbostäder men att det är tveksamt om detta varit lagstiftarens mening. Som skäl för sistnämnda ståndpunkt anför kollegiet att man i förarbetena till 65 a § (SOU 1976:60 och prop. 1977/78:175) inte diskuterat frågan om taxan skulle gälla även vid förmedling av fritidsbostäder samt att intet i förarbetena tyder på att syftet med lagstiftningen varit annat än att skydda de bostadssökande som behöver en permanent bostad. Enligt kollegiet har vidare taxan sannolikt kommit att tillämpas mycket sällan beträffande fritidsbostäder. Skälet härtill torde vara att man i praktiken varit av den uppfattningen att taxan enbart gäller permanentbostäder. På grund av nu anförda skäl föreslår kollegiet att 65 a § ändras i första hand så att förbudet att mot ersättning förmedla bostadslägenhet kommer att gälla endast permanentbostad och i andra hand så att det uttryckligen anges att taxan skall avse endast bostadslägenhet som är avsedd som permanentbostad. Genom beslut vid regeringssammanträde den 13 november 1980 överlämnades skrivelsen till oss för att beaktas under vårt arbete.

Genom införandet av nuvarande 65 a § har öppnats en möjlighet att fastställa en enhetlig taxa för yrkesmässig bostadsförmedling som gäller för hela landet. Eftersom 65 a § inte skiljer på bostadslägenheter av olika slag skall den fastställda taxan tillämpas också beträffande fritidslägenheter. Bestämmelsen i 65 a § trädde i kraft den 1 juli 1978. Skyldigheten att tillämpa taxa också vid yrkesmässig bostadsförmedling av fritidsbostäder har sålunda gällt i drygt tre år. Ett avskaffande av skyldigheten att tillämpa taxan vid yrkesmässig bostadsförmedling av bostadslägenheter avsedda för fritidsändamål skulle därför föra med sig en väsentlig försämring för de konsumenter som efterfrågar dessa bostäder. Genom en ändring skulle man vidare slå sönder den enhetlighet i systemet som var en av utgångspunkterna vid bestämmelsens tillkomst (SOU 1976:60 s. 105 och prop. 1977/78:175 s. 140). Enligt vår mening bör därför fritidslägenheter inte undantas från skyldigheten att tillämpa taxa vid yrkesmässig förmedling av hyreslägenheter.

12 kap. 88 §

Paragrafen är ny.

I vissa fall kan en hyresgäst över huvud taget inte enligt hyreslagen få en omprövning av hyresvillkoren till stånd. Det gäller bl.a. när hyresavtalet avser korttidsupplåtelse av möblerat rum. Möjligheten att föra talan om jämkning av villkoren i hyresavtalet enligt den allmänna generalklausulen i 36 § avtalslagen (1915:218) torde huvudsakligen vara av teoretiskt intresse i detta sammanhang. I vart fall torde mål om tillämpning av generalklausulen i hyresförhållanden vara sällsynta. Det är också naturligt att hyresgästen som saknar besittningsskydd inte vill föra en process om jämkning av avtalsvillkoren inför domstol.

I andra fall har hyresgästen avstått från besittningsskydd och kan inte utnyttja en rätt att få vissa hyresvillkor prövade utan att riskera att han, om

han vinner framgång, blir uppsagd från lägenheten.

I sådana situationer när hyresgästen över huvud taget inte kan få en villkorsprövning till stånd eller i vart fall saknar besittningsskydd och därför inte kan få ändring av villkoren utan att riskera att bli uppsagd, finns risk att hyresvärden utnyttjar situationer för att ta ut oskäligt hög hyra. Särskilt finns en sådan risk i tider av bostadsbrist, då efterfrågan på andrahandskontrakt blir större. Enligt uppgifter från bl.a. utlänningssektionen vid Stockholms socialförvaltning är det särskilt invandrare som hyr bostäder till orimligt höga priser. Det är också naturligt att det är invandrarna som i första hand blir utnyttjade, eftersom de ofta vistas här relativt kort tid och därför har svårare att få hyra bostad direkt av hyresvärden samt även i övrigt många gånger får antas ha sämre förutsättningar än andra att tillvarata sina intressen.

Möjligheterna att ta ut oskälig hyra blir något mindre, om våra förslag till förbättring av andrahandshyresgästernas situation genomförs. Avtal om avstående från besittningsskydd kommer då att få rättslig verkan i färre fall, och detta ökar andrahandshyresgästernas möjligheter att få en villkorsprövning till stånd. Det kommer dock att finnas kvar åtskilliga situationer då icke seriösa hyresvärdar har möjlighet att ta ut orimligt höga hyror utan andra sanktioner än den som följer av brottsbalkens ockerparagraf och avtalslagens generalklausul. Räckvidden av ockerparagrafen är emellertid begränsad därav att ocker förutsätter utnyttjande av annans trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning. I de fall det här är fråga om kan det vara svårt att visa att en sådan situation föreligger. En tillämpning av avtalslagens generalklausul förutsätter en process, som kan vara svår för hyresgästen att genomföra.

Att ytterligare förstärka besittningsskyddet för andrahandshyresgäster, inneboende och andra som riskerar att drabbas av oskäligt höga hyror synes inte kunna komma i fråga. Det är likväl ytterst otillfredsställande, om samhället inte skall kunna reagera på förfaranden av beskriven art. Vad som står till buds är att vid sidan av nuvarande 65 och 65 a §§ hyreslagen införa en särskild straffsanktion som riktar sig mot uttagande av en orimligt hög hyra. Det kan erinras om att på hyresregleringens tid var det straffbelagt att ta ut högre hyra än den enligt hyresregleringslagen medgivna. De hyresvärdar som på förut angivna sätt begagnar sig av hyresgästens underläge skulle förmodligen bli mindre benägna härtill om de visste att de kan drabbas av straffansvar. Ett sådant straffstadgande synes böra ta sikte på förfaranden som typiskt sett har karaktären av ocker, ehuru måhända rekvisiten i brottsbalkens ockerparagraf inte kan styrkas i det enskilda fallet. Vi föreslår att en hyresvärd, som begagnar hyresgästens avsaknad av förlängningsrätt till att ta ut en hyra som är uppenbart orimlig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, skall kunna dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Vad nu sagts avser i första hand de fall då hyresgästen jämlikt 53 § första stycket 1 eller 2 i vårt förslag helt saknar rätt till förlängning. Vi föreslår i 56 § första stycket och 57 § första stycket att hyresvärden och hyresgästen vid vissa fall av förestående rivning eller ombyggnad och andrahandsuthyrning under i paragraferna närmare angivna förutsättningar skall kunna avtala att hyresgästen skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet bara när synnerliga skäl föreligger. Även en sådan överenskommelse skulle hyresvärden kunna utnyttja till att ta ut en orimligt hög hyra. Vi anser därför att även sådant

förfarande skall omfattas av straffstadgandet i denna paragraf. På grund av hänvisningen till förlängningsreglerna gäller det föreslagna stadgandet naturligtvis enbart bostadslägenheter.

Man kan naturligtvis inte kräva direkt bevisning för att det föreligger orsakssammanhang mellan avsaknaden av besittningsskydd och det förhållandet att hyresvärden tar ut orimligt hög hyra. I regel får ett sådant sammanhang antas föreligga.

Om brottet är grovt, vilket kan vara fallet om den olagliga verksamheten skett yrkesmässigt eller eljest haft stor omfattning, anser vi att hyresvärden skall kunna dömas till fängelse i högst två år.

Den hyra som hyresvärden tar ut skall vara uppenbart orimlig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Det får alltså inte råda någon som helst tvekan om att hyran är oskälig, om straffansvar skall kunna inträda. Ingår även nyttjanderätten till möbler i hyran skall detta givetvis beaktas vid jämförelsen.

Har hyresvärden tagit ut en hyra som är uppenbart orimlig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde skall han betala tillbaka vad han erhållit för mycket. En bestämmelse härom har tagits in i *andra stycket*. I 70 § har vi föreslagit att hyran vid bruksvärdeprövning skall utgå med skäligt belopp. Vi har därför här föreskrivit att hyresvärden är skyldig att återbära vad han mottagit i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten. Detta innebär att man vid prövningen av återbetalningsskyldighetens storlek måste utgå från en bruksvärdeprövning av hyran enligt 70 §.

12 kap. 89 §

Motsvarar med några smärre ändringar 66 §.

12 kap. 90 §

Paragrafen motsvarar 67 § i nuvarande lag. Den innehåller undantag från de tvingande bestämmelserna i HL. En överenskommelse härom gäller under vissa angivna förutsättningar om den har formen av ett kollektivavtal. I våra ursprungliga direktiv anför föredragande statsrådet härom:

> Flertalet bestämmelser i hyreslagen är tvingande antingen bara till hyresgästens förmån eller för båda hyresparterna, t.ex. bestämmelserna om sättet för uppsägning och om förfarandet i hyrestvister. Ett införande av ett kollektivt avtalssystem i hyreslagen aktualiserar emellertid frågan om inte vissa av de tvingande skyddsbestämmelserna i hyreslagen skulle kunna lösas upp på så sätt att överenskommelse om avvikelse från bestämmelsen skulle kunna tillåtas, om en hyresgästorganisation ingår överenskommelsen. Förebilder till en sådan ordning kan hämtas från arbetsrätten. Det bör ankomma på de sakkunniga att närmare överväga denna fråga.

Hyreslagen är i hög grad en social skyddslag. Antalet bestämmelser som är tvingande gentemot hyresvärden är stort. Enligt 1 § fjärde stycket i dess nuvarande lydelse är hyreslagens regler tvingande gentemot hyresvärden om inte annat anges i de olika paragraferna. Om en bestämmelse inte är tvingande framgår detta av lagtexten genom uttryck som "om ej annat

avtalats" eller liknande. Ett avtal som strider mot de tvingande reglerna är utan verkan mot hyresgästen. Detta innebär inte att hyresvärden och hyresgästen är förhindrade att träffa en uppgörelse som strider mot de tvingande bestämmelserna i anledning av en redan inträffad händelse. En överenskommelse som innebär att hyresgäst avstår från skadestånd eller nedsättning av hyra på grund av en inträffad brist i lägenheten är t.ex. bindande (Berg-Sederblad, 2 u., s. 14 och Walin s. 23).

Enligt undantagsregeln i nuvarande 67 § får beträffande hyresförhållanden som beror av anställning överenskommelse träffas om hyresvillkor som strider mot i 67 § angivna bestämmelser. Förutsättningen härför är att överenskommelsen har form av kollektivavtal och att den på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1967:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation. Undantagsregeln gäller inte bara egentliga tjänstebostäder utan också personalbostäder. Mot undantagsregeln svarar 24 § lagen om medbestämmande i arbetslivet som möjliggör att kollektivavtal träffas om arbetstagares hyresförhållande.

De tvingande bestämmelser i gällande lag som kan sätts ur spel genom en sådan överenskommelse är rätten att överlåta hyresrätt (33 – 35 §§), rätten att upplåta lägenhet i andra hand (40 §), rätten till förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet och hyresgästs rätt till uppsägning för villkorsändring (46 och 47 samt 49 – 55 §§) samt förbudet mot vissa skiljeklausuler (66 §).

I förarbetena till 67 § hyreslagen (prop. 1967:141 s. 94 ff) anförde föredragande statsrådet, att det främst var för de fastighetsanställda som det kunde bli fråga om att genom kollektivavtal reglera besittningsskyddet. Organisationerna på detta område hade också förklarat sig vara intresserade av att ha tillgång till en sådan möjlighet. Det var enligt statsrådet viktigt att hålla i minnet att då gällande regler inte hindrade en kollektivavtalsreglering av villkor för bostadsupplåtelser i nu åsyftat fall. Det gällde alltså inte att föra in något nytt rättsområde under kollektivavtalsrätten utan snarare att i viss utsträckning bevara den avtalsfrihet för de fackliga parterna som redan förelåg. Det hade, framhölls det vidare, heller inte framkommit att några olägenheter skulle vara förknippade med att kollektivavtal fritt kunnat träffas rörande villkor för bostadsupplåtelser. Statsrådet anslöt sig därför till den uppfattningen att avsteg från besittningsskyddsbestämmelserna skulle få göras genom kollektivavtal. Man uppnådde enligt hans mening tillräckliga garantier för att hyresgästen-arbetstagarens rättsskyddsintresse inte träddes för nära genom att krav uppställdes på att arbetstagarsidan skall vara företrädd på visst kvalificerat sätt.

I en motion (vpk) till 1977/78 års riksmöte har föreslagits att 67 § skall utgå ur hyreslagen.

Skälet härtill är enligt motionären (motion 1977/78:996), följande: Syftet med hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd, bytesrätt, bruksvärdehyra etc. är att ge dem som bor i hyreshus en grundläggande trygghet. Därför kan fastighetsägare inte träffa bindande avtal som strider mot hyreslagens bestämmelser. Undantagsbestämmelsen i 67 §, genom vilken ett avtal mellan arbetsmarknadens parter kan undergräva den viktiga tryggheten i boendet, strider mot denna grundläggande tanke i hyreslagstiftningen. Förutom för fastighetsskötare gäller undantagsbestämmelsen även för t.ex. personal

inom sjukvården. Det finns ingen anledning att ha 67 § kvar. Den ger vissa arbetsgivare som disponerar hyreslägenheter möjlighet att införa ett slags "slavkontrakt" men inte ens för fastighetsskötare torde undantag från 46 § vara nödvändiga.

Motionen har behandlats av lagutskottet (LU 1977/78:27).

Sedan samtliga remissinstanser avstyrkt bifall till motionen uttalade utskottet (a a s. 15) bl.a. följande:

Som närmare framgår av de remissyttranden som inhämtats över motionen har möjligheten att träffa kollektivavtal om hyresförhållanden såvitt känt inte medfört några olägenheter för arbetstagare som hyrt personalbostäder. Tvärtom har utvecklingen varit sådan att arbetstagaren-hyresgästen i många fall tillerkänts ett mer långtgående besittningsskydd än vad som följer av hyreslagen. Arbetsmarknadens parter och övriga remissinstanser har också enhälligt uttalat att den nuvarande ordningen bör bestå. Med hänsyn härtill saknas enligt utskottets mening anledning för riksdagen att tillmötesgå motionärens önskemål.

Utskottet avstyrkte därför motionen och hemställde att riksdagen måtte avslå motionen.

Riksdagen biföll utskottets hemställan (rskr 1977/78:296).

Ett undantag[1] från de tvingande reglerna i hyreslagen när förhandlingsordning gäller skulle i och för sig kunna utformas efter mönster av 67 §. En sådan reglering förutsätter att förhandlingsparterna är tillräckligt kvalificerade (jfr departementschefens uttalande under förarbetena till 67 §). Så är så gott som alltid fallet. Vi anser emellertid inte att det hittills förekommit något som tyder på att det finns ett behov att när en förhandlingsordning gäller för ett hus tillåta förhandlingsordningens parter att i förhandlingsöverenskommelsens form bestämma om avvikelser från de tvingande reglerna i HL. De tvingande bestämmelserna i HL avser frågor som är av stor vikt för att den enskilda hyresgästen skall känna trygghet i sitt boende. För att en inskränkning skall kunna komma i fråga fordras därför att starka skäl föreligger för en ändring. Vi anser inte att så är fallet.

Hänvisningarna i paragrafen har ändrats i enlighet med våra övriga förslag. Det bör därvid särskilt framhållas att parterna har rätt att träffa en överenskommelse som strider mot bestämmelserna i 63 § i förslaget om rätt för en andrahandshyresgäst att under vissa förhållanden ta över hyresrätten och få avtalet förlängt för egen del.

12 kap. 91 §

Motsvarar med en språklig ändring nuvarande 67 a §.

12 kap. 92 §

10 kap. 10 § RB innehåller bestämmelser om laga domstol i tvist om bl.a. nyttjanderätt till fast egendom. Genom en uttrycklig undantagsregel i 10 kap. 10 § första stycket sista meningen gäller emellertid inte vad som sägs i paragrafen arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.

Enligt 71 § HL i nuvarande lydelse skall hyrestvister som inte enligt 69 §

[1] Enligt Victorin (s. 199 f) kan varken en enskild hyresgäst eller en organisation av hyresgäster med bindande verkan avstå från rättigheter enligt HL:s tvingande regler. Jfr hänvisning i aa s. 199 not 87 till prop. 1977/78:175 s. 119 f.

HL prövas av hyresnämnd tas upp av fastighetsdomstol. Detta gäller dock inte tvist som rör kollektivavtal.

Som redan framgått av våra överväganden i den allmänna motiveringen (avsnitt 8.3.1) anser vi att samtliga hyrestvister, utom de som handläggs enligt lagsökningslagen och handräckningslagen, skall handläggas av hyresnämnd. Bestämmelse härom återfinns i *första stycket*. Av den allmänna motiveringen framgår att hyrestvist som förenas med annat mål kan tas upp också av annan domstol än hyresnämnd.

Vi har i den allmänna motiveringen pekat på svårigheten att avgöra vad som är hyrestvist. Viss ledning kan man dock få av ett yttrandet av lagrådet (prop. 1967:141 s. 354), som anförde: Med hyrestvist avses 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.

I den av oss föreslagna lagtexten anges – efter mönster av 77 § bostadsrättslagen – hyrestvist som en tvist med anledning av en upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § i hyreslagen. Med hyrestvist avses inte bara sådana tvister som anges direkt i HL. Som hyrestvister räknas även andra tvister mellan parterna i hyresförhållandet, t.ex. jämkning av oskäliga avtalsvillkor i ett hyresförhållande jämlikt 36 § avtalslagen. Som en hyrestvist räknas däremot inte en tvist enligt lagen (1959:157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad eller enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad. Dessa tvister tas alltid upp av allmän domstol. I mål av denna typ kan naturligtvis hyresrättsliga spörsmål komma upp. Emellertid sker prövningen från familjerättsliga utgångspunkter. Någon anledning att föra över dessa tvister till hyresnämnderna finns därför inte.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 8.3.1) har vi gett ett flertal exempel på olika hyrestvister.[1]

I 71 § andra stycket HL i dess nu gällande lydelse finns, beträffande laga domstol i tvist med anledning av upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon, en hänvisning till särskilda bestämmelser härom i 10 kap. 10 § RB. Av specialmotiveringen till 10 kap. 10 § andra stycket RB framgår att vi förordar att den speciella forumregeln i detta stadgande även skall omfatta sådana bostadslägenheter på vilka bestämmelserna i lagen (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse är tillämpliga. Hänvisningen i *andra stycket* till den särskilda forumregeln i 10 kap. 10 § RB har därför utvidgats så den även omfattar denna kategori av lägenheter.

Att hyrestvist, som skall handläggas enligt lagsökningslagen eller handräckningslagen, skall tas upp av den allmänna underrätten i den ort där fastigheten är belägen följer av 10 kap. 10 § RB och forumregler som upptas i handräckningslagen (1981:847) och lagen (1981:848) om ändring i lagsökningslagen. Den av oss föreslagna ordningen med en särskild lag om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister medför ingen ändring häri. En erinran härom har tagits in i *tredje stycket* i nära överensstämmelse med nyssnämnda nya lagstiftning men innefattande en hänvisning också till den av oss föreslagna lagen.

[1] Till omfattningen av begreppet hyrestvist se vidare Rosén, SvJT 1975 s. 551 och Lejman, Svensk rättspraxis: Nyttjanderätt till fast egendom 1971 – 1977. SvJT 1980, s. 285.

12 kap. 93 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om möjlighet för hyresnämnden att förelägga en hyresvärd att lämna ut de uppgifter om storleken av hyran för hans lägenheter, som kan behövas för en bruksvärdeprövning. Bestämmelserna har motiverats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.8).

12 kap. 94 §

Nuvarande lydelse av 62 § hyreslagen innehåller en bestämmelse om att vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket inte får förvandlas. Genomförs våra förslag till ändringar i hyreslagen och till ny hyresprocesslag kommer hyresnämnderna i framtiden att kunna med stöd av hyreslagen förelägga viten samt döma ut dem även i åtskilliga andra fall. Förbudet mot förvandling bör avse även sådana viten. I förevarande paragraf föreslås därför att vite som förelagts med stöd av hyreslagen inte får förvandlas.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1

De nya bestämmelserna bör naturligtvis tillämpas så snart som möjligt. Vi föreslår därför att hyreslagen i sin nya lydelse träder i kraft den 1 januari 1983. Från samma tidpunkt bör också hyresprocesslagen tillämpas. Till utformningen av HPL:s övergångsbestämmelser återkommer vi i avsnitt 9.2.

Punkt 2

En betydelsefull fråga är i vilken utsträckning nya bestämmelser skall tillämpas på äldre hyresavtal. Som framhållits vid tidigare lagändringar på hyresrättens område (se t.ex. prop. 1967:141 s. 245 ff, 353 ff, 367 f, prop. 1972:23 s. 192 ff, SOU 1978:8 s. 120 f) är det en grundläggande princip att civilrättslig lagstiftning inte bör ges tillbakaverkande kraft. Vid de reformer av hyresrätten som ägde rum bl.a. 1968, 1973 och 1974 ansågs det emellertid ofrånkomligt att de nya bestämmelserna i åtskilliga frågor tillämpades även på äldre avtal. Med utgångspunkt i de överväganden som då gjordes föreslår vi åtskilliga undantag från huvudregeln.

Vi föreslår sålunda att äldre bestämmelser skall gälla för de hyresavtal som slutits före utgången av december 1982, om annat inte följer av vad som sägs i övergångsbestämmelserna.

I nuvarande 65 och 65 a §§ finns straffbestämmelser för den som uppställer villkor om särskilt vederlag eller betingar sig särskild ersättning för anvisning av bostadslägenhet. Dessa bestämmelser har utan ändring i sak förts över till 86 och 87 §§. Detta medför att de äldre lagrummen skall åberopas om gärningen begåtts före ikraftträdandet. Eljest skall de nya lagrummen åberopas. Att så är fallet följer av allmänna principer om strafflags tillämplighet i tiden (se härom 5 § BrP och Beckman-Holmberg-Hult-Strahl: Kommentar till brottsbalken III, 2 uppl., s. 434 f).

Dessutom har en helt ny straffbestämmelse tillkommit. Bestämmelsen, som återfinns i 88 §, kriminaliserar uttagande av uppenbart oskäliga hyror i vissa fall. Grundläggande för strafflags tillämplighet i tiden är att ny strafflag inte får ges tillbakaverkande kraft när den medför straffbeläggande av en gärning som tidigare varit straffri (jfr 5 § BrP). En följd av detta är att man endast får fälla till ansvar för gärningar enligt 88 § i förslaget om brottet begåtts efter lagens ikraftträdande. Någon särskild övergångsbestämmelse som knyter an till denna paragraf behövs alltså inte.

I 94 § i förslaget tas upp en bestämmelse om att vite som förelagts med stöd av hyreslagen inte får förvandlas. I sakens natur torde ligga att denna bestämmelse blir omedelbart tillämplig efter ikraftträdandet även i fråga om tidigare ålagda viten. Någon uttrycklig föreskrift härom har inte ansetts behövlig.

Punkt 3

Under denna punkt anges de nya bestämmelser som vi anser bör tillämpas även på avtal som slutits före ikraftträdandet.

I 1 § föreslår vi inte några principiella nyheter. 2 § första stycket innehåller en definition av begreppet lokal. Någon anledning att inte tillämpa dessa bestämmelser på äldre avtal finns inte.

I 2 § andra stycket finns bestämmelser om i vilken form en ändring av hyresgästernas rätt att nyttja vissa gemensamma utrymmen skall ske. Det synes önskvärt att denna bestämmelse blir tillämplig så snart som möjligt och att samma regler gäller för alla lägenheter i ett hus. Den nya bestämmelsen bör därför tillämpas även på äldre avtal.

3 § andra stycket innehåller en bestämmelse om blockuthyrning, dvs. ett hyresavtal varigenom fler än tio bostadslägenheter upplåts till en och samma hyresgäst som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand. För sådana avtal får parterna träffa avtal om förbehåll som i vissa avseenden strider mot hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter. Överenskommelsen får emellertid inte avvika från vad som gäller för lokaler. De äldre avtal om blockuthyrning som finns idag torde i många fall innehålla villkor, som i och för sig strider mot hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter, vilka dock torde vara tillämpliga på avtalen. Om villkoren i ett sådant äldre avtal inte strider mot vad som får avtalas enligt förslaget, anser vi att de bör få gälla med tillämpning av de nya bestämmelserna.

Bestämmelserna i 4 §, som handlar om ingående av avtal, överensstämmer i sak med nuvarande 2 §. De kan därför gälla även för äldre avtal.

Den föreslagna grundprincipen att ett hyresavtal gäller för obestämd tid om annat inte avtalats finns i 5 § första stycket. I avsnitt 5.3 förordar vi en särskild övergångsregel beträffande äldre avtal, som är ingångna för bestämd tid. Vi återkommer till denna bestämmelse under punkt 4. – I 5 § andra stycket finns en regel om när s.k. kopplade avtal upphör att gälla. Bestämmelsen bör gälla äldre avtal, om de inte sagts upp före lagens ikraftträdande.

Beträffande bestämmelserna om uppsägning och uppsägningstidens längd i 6 § förordar vi i andra stycket att äldre bestämmelser skall gälla om uppsägning skett före ikraftträdandet men hyrestiden går ut först därefter. I

övrigt bör de nya bestämmelserna i 6 § tillämpas även i fråga om äldre avtal.

När det gäller hyrestidens längd är avsikten att hyrestiden i regel skall vara obestämd, i varje fall beträffande bostadslägenheter. Vi anser därför att ett hyresavtal skall anses förlängt på obestämd tid vid såväl utebliven uppsägning enligt 7 § första stycket som tyst förlängning enligt 7 § andra stycket. Övergången till löpande avtal underlättas om de nya reglerna även gäller äldre avtal.

De nya bestämmelserna i 8 § (nuvarande 6 §) gäller efter ikraftträdandet även beträffande äldre avtal om annat inte följer av punkt 3 andra stycket.

Vi föreslår att bestämmelserna om när en lägenhet skall hållas tillgänglig för den som skall tillträda den – 9 § – får en något annorlunda utformning än i gällande rätt (7 §). Det är en fördel om samma regler härutinnan gäller såväl äldre som nya avtal. De nya bestämmelserna bör därför gälla i samtliga fall när en lägenhet skall lämnas eller tillträdas efter ikraftträdandet.

Som framgår av punkt 3 andra stycket gäller äldre bestämmelser om bl.a. sättet för uppsägning i vissa fall. Sägs ett avtal upp efter den nya lagens ikraftträdande bör emellertid alltid de nya bestämmelserna – 10 § – om uppsägningens form och sättet för delgivning av uppsägningen tillämpas även i fråga om äldre avtal. Detsamma gäller sådan anmodan som avses i 11 § i förslaget.

Beträffande bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten bör de nya bestämmelserna om reparationsföreläggande i 19 – 21 §§ från lagens ikraftträdande tillämpas även beträffande äldre avtal. Vi återkommer till övriga bestämmelser i detta avsnitt under punkt 6. Att bestämmelserna om reparationsföreläggande blir omedelbart tillämpliga även i fråga om äldre avtal anknyter till vad som gällde om de bestämmelser om reparationsföreläggande som trädde ikraft den 1 januari 1975 (prop. 1974:150 s. 505). Bestämmelsen om mot vem ansökan om reparationsföreläggande kan riktas är av processuell natur. Den bör därför bli omedelbart tillämplig (jfr prop. 1976/77:151 s. 111 och 114).

Även den nya bestämmelsen i 24 § om när och hur hyran skall betalas bör omedelbart gälla även äldre avtal. Detsamma bör gälla bestämmelserna i 29 § om bostadshyresgästs rätt att själv utföra visst underhåll, 34 § om pant eller borgen och 42 § om tillstånd till byte. Den nya bestämmelsen i 31 § bör likaledes gälla äldre avtal.

Nya bestämmelser om besittningsskydd och villkorsprövning har vid 1968 och 1974 års lagändringar fått slå igenom även beträffande äldre avtal. Så bör ske även nu. Som framgår av andra stycket skall om uppsägning skett före lagens ikraftträdande äldre bestämmelser tillämpas beträffande hänskjutande till hyresnämnd även om hyrestiden går ut först efter nämnda tidpunkt. Om uppsägning däremot sker efter den nya lagens ikraftträdande bör de nya reglerna om hänskjutande gälla även beträffande äldre avtal. De paragrafer som enligt det anförda blir tillämpliga på äldre avtal är 53 – 82 §§.

Vi återkommer i punkt 7 till vilka konsekvenser detta får för överenskommelser om avstående från besittningsskydd som träffas enligt äldre lag.

Vad särskilt angår 63 § i förslaget, som ger den som sedan minst tre år hyr en bostadslägenhet i andra hand och är bosatt i lägenheten rätt att, om förstahandshyresgästens hyresrätt upphör, överta hyresrätten och få avtalet

förlängt för egen del, kunde diskuteras att låta denna få verkan beträffande andrahandsupplåtelser som skett före ikraftträdandet först sedan viss tid förflutit efter ikraftträdandet. För förstahandshyresgästen är dock frågan av mindre betydelse; den inverkar såvitt honom angår endast på hans bytesrätt och denna saknar i vart fall praktiskt taget värde, om andrahandshyresgästen har besittningsskydd. För fastighetsägaren, som redan har en hyresgäst i lägenheten och som kan motsätta sig att andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, om det är uppenbarligen obilligt mot honom eller han i övrigt inte skäligen kan nöjas med andrahandshyresgästen, är inte heller frågan av någon större betydelse. I överensstämmelse med vad som i övrigt anses böra gälla övergångsvis i fråga om besittningsskyddsbestämmelser bör därför också 63 § få tillämpas på äldre avtal.

När det gäller användande av rekommenderat brev för vissa meddelanden (85 § i förslaget) torde det ligga i sakens natur att bestämmelserna härom efter ikraftträdandet kan tillämpas omedelbart också på äldre avtal (jfr prop. 1973:23 s. 192). Liksom vid tidigare ändringar av denna bestämmelse behövs inte några uttryckliga föreskrifter om detta.

Den föreslagna bestämmelsen i 90 § om avvikelse från hyreslagens bestämmelser genom kollektivavtal i vissa fall innebär i princip endast redaktionella ändringar i förhållande till de nuvarande bestämmelserna i 67 §. Vi hyser därför inte några betänkligheter mot att den nya bestämmelsen skall tillämpas även på äldre avtal.

Liksom vid de tidigare reformerna av hyresrätten bör, om ett hyresavtal sagts upp före lagens ikraftträdande, äldre bestämmelser tillämpas i vissa frågor även om hyrestiden går ut först efter det att de nya bestämmelserna trätt i kraft. Parterna bör nämligen vid tidpunkten för uppsägningen kunna hämta ledning i då gällande lag när de tar ställning till hur de skall förfara i fortsättningen. Bestämmelser i ämnet finns i *andra stycket*. Vi föreslår här att om ett hyresavtal sagts upp före utgången av december 1982, äldre bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtalets upphörande samt om hur en tvist skall hänskjutas till hyresnämnden skall gälla även om hyrestiden går ut först efter den 1 januari 1983.

De äldre bestämmelserna bör emellertid i vissa fall också gälla om uppsägning sker efter ikraftträdandet. I 6 § tredje stycket föreslår vi beträffande tidsbestämda avtal att katalogen över uppsägningstider förenklas något. Ändringen innebär bl.a. att uppsägningstidens längd förlängs i vissa fall. Om hyrestiden för en bostadslägenhet är längre än tre men längst sex månader, skall enligt de äldre bestämmelserna uppsägning ske senast en månad i förväg (3 § andra stycket 4). Enligt förslaget (6 § tredje stycket 3) skall uppsägning i sådant fall ske senast tre månader i förväg. Beträffande lokaler är uppsägningstiden f.n. i regel nio månader om hyrestiden är längre än nio månader (3 § tredje stycket). I övrigt gäller samma uppsägningstider som för bostadslägenheter. Enligt vårt förslag är uppsägningstiden för lokaler tre månader, om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader (6 § tredje stycket 4). Vårt förslag får sålunda till följd att uppsägningstiden beträffande såväl bostadslägenheter som lokaler förlängs från en till tre månader om hyrestiden är längre än tre men längst sex månader.

I de nu angivna fallen måste sålunda uppsägning ske tidigare enligt de nya

bestämmelserna än enligt de äldre.

Detta skulle i vissa lägen kunna vara obilligt mot hyresvärden eller hyresgästen (jfr prop.1968:91 s. 84). Vi anser därför att äldre lags bestämmelser om uppsägningstid skall gälla även efter att de nya bestämmelserna trätt i kraft, om uppsägning sker senast den 31 januari 1983.

Särskilda övergångsbestämmelser behövs också för det fall att hyresgästen avlidit. Dessa återfinns i *tredje stycket*. För det fall att hyresgästen avlidit innebär vårt förslag att uppsägningstiden förlängs från nuvarande en månad (5 § första stycket) till tre månader när det gäller bostadslägenheter. Detta bör dock inte gälla om hyresgästen avlidit före den nya lagens ikraftträdande. I sådant fall bör dödsboet och i förekommande fall den efterlevande maken alltjämt ha rätt att säga upp avtalet enligt nuvarande 5 § första stycket. Reglerna om uppsägning av livstidsavtal i vissa fall (nuvarande 5 § andra stycket) saknar motsvarighet i den nya lagen. Även när det gäller livstidsavtal bör de äldre bestämmelserna gälla, om hyresgästen avlidit innan de nya bestämmelserna trätt i kraft. I så fall gäller naturligtvis även de äldre bestämmelserna om tidpunkten för upphörande och avträde.

I *fjärde stycket* finns en särskild övergångsbestämmelse beträffande sådana villkor i äldre hyresavtal som avser ersättning för kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Enligt äldre lag – 19 a § – behöver ersättningen för dessa nyttigheter inte vara till beloppet bestämd i ett avtal eller en förhandlingsöverenskommelse. Hur ersättningen för nyttigheterna skall beräknas bestäms i många fall genom att en särskild överenskommelse om vilken beräkningsgrund som skall tillämpas tas in i avtalet eller förhandlingsöverenskommelsen. Dessa överenskommelser brukar benämnas bränsleklausuler resp. va-klausuler.

När det gäller bostadslägenheter föreslår vi i 23 § bl.a. att det inte längre skall vara tillåtet för parterna att ta in sådana klausuler i de enskilda hyresavtalen. Systemet med bränsleklausuler skall sålunda endast få tillämpas om förhandlingsordning gäller. Vi har redan i den allmänna motiveringen – avsnitt 4.3.1 – påpekat att de bränsleklausuler som f.n. finns bör få gälla under en övergångsperiod även om förhandlingsordning saknas. Övergångsperioden bör, som vi också framhållit, vara så pass lång, att parterna utan svårighet hinner sluta nya avtal om hur kostnaderna för uppvärmning m.m. skall beräknas. Vi anser därför att villkor som strider mot bestämmelserna i 23 § i förslaget skall ha verkan mot hyresgästerna till utgången av år 1984. Tidpunkten för klausulernas giltighet bör emellertid knyta an till en tidpunkt till vilken parterna kan säga upp avtalet till upphörande. Kan därför inte avtalet sägas upp till utgången av år 1984 anser vi att villkoret skall förlora sin verkan först vid den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas. Därvid gäller den uppsägningstid som avtalats eller som följer av 6 § andra och tredje styckena i förslaget. Den möjlighet hyresgästen har att säga upp avtalet enligt 6 § fjärde stycket skall däremot inte beaktas.

I *femte stycket* finns särskilda övergångsbestämmelser till den av oss i 48 § föreslagna bestämmelsen om bulvanförhållanden vid andrahandsuthyrning. Paragrafen saknar motsvarighet i gällande lag. Enligt 48 § skall under vissa angivna förutsättningar upplåtelse anses ha skett direkt av hyresvärden.

Detta gäller i och för sig i viss mån redan nu. Konstateras det att ett bulvanförhållande föreligger anses det nämligen att andrahandshyresgästens hyresavtal gäller i förhållande till hyresvärden och inte i förhållande till förstahandshyresgästen. Avtalet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen har ju blott tillkommit för skens skull. Det nya med vårt förslag är att vi i 48 § slår fast att bulvanskap skall anses föreligga i vissa angivna situationer. Därigenom minskar de bevissvårigheter som ofta föreligger i dessa fall.

För att inte bestämmelserna i 48 § skall träffa äldre andrahandsupplåtelser av seriös karaktär behövs emellertid beträffande avtal som ingåtts före den nya lagens ikraftträdande en ganska lång övergångstid innan den nya bestämmelsen kan tillämpas också på sådana avtal. Övergångstiden bör förslagsvis sättas till tre år – den tid för vilken avstående från besittningsskydd vid andrahandsuthyrning längst brukar medges. Emellertid bör tillämpningen av 48 § på äldre avtal också knyta an till den tidpunkt då avtalen kan sägas upp. Vi anser därför att bestämmelsen i 48 § i förslaget från och med den 1 januari 1986 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, från och med den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kunnat frånträdas, skall gälla även äldre avtal. Beträffande uppsägningstidens längd gäller bestämmelserna i 6 § andra och tredje styckena men ej 6 § fjärde stycket.

Punkt 4

I 5 § första stycket föreslår vi att ett hyresavtal skall gälla för obestämd tid, om annat inte avtalats. För att påskynda övergången till löpande hyresavtal när det gäller bostadslägenheter förordar vi i avsnitt 5.3.1 av den allmänna motiveringen en särskild övergångsbestämmelse för äldre, tidsbestämda hyresavtal beträffande sådana lägenheter. I sådana hyresförhållanden skall, enligt förevarande övergångsbestämmelse, hyrestiden anses obestämd om inte parterna vid den första tidpunkt efter lagens ikraftträdande till vilken avtalet kunnat sägas upp kommit överens om annat. Bestämmelsen i 6 § fjärde stycket i förslaget är därvid inte tillämplig. Vill någon av parterna att hyrestiden skall vara bestämd och går den andra inte med på detta, kan frågan prövas i en villkorstvist. Enligt vårt förslag till 70 § får hyresnämnden förordna att hyrestiden skall vara bestämd, om detta av särskild anledning är lämpligare än obestämd hyrestid.

Om parterna i ett hyresförhållande på vilket äldre lag är tillämplig före den första tidpunkt efter lagens ikraftträdande till vilken avtalet kunnat sägas upp kommer överens om att hyrestiden skall vara bestämd kan fråga uppstå om en sådan överenskommelses giltighet mot ny ägare av fastigheten. För att undvika tveksamheter i denna situation föreslår vi att överenskommelsen är giltig mot den nye ägaren om anteckning gjorts på hyresvärdens exemplar av hyresavtalet. Detta gäller naturligtvis endast om hyresavtalet är skriftligt. Bestämmelsen befriar inte ny ägare av fastigheten från hans undersökningsplikt i detta avseende. Slutligen vill vi stryka under att vad nu sagts endast gäller bostadslägenheter.

I 3 § andra stycket föreslår vi undantag från hyreslagens regler om bostadslägenheter vid s.k. blockuthyrning. Liksom när det gäller lokaler är

obestämd hyrestid inte utan vidare lämplig i sådana fall. Övergångsbestämmelsen bör därför inte omfatta blockuthyrning.

Punkt 5

Enligt punkt 3 i övergångsbestämmelserna skall de nya bestämmelserna i vissa fall gälla även äldre avtal. Har emellertid ett äldre avtal sagts upp före den tidpunkt då de nya bestämmelserna träder i kaft gäller i de frågor som anges i punkt 3 andra stycket äldre bestämmelser. Förlängs ett sådant avtal efter uppsägningen för tiden efter det att de nya bestämmelserna trätt i kraft bör emellertid de nya bestämmelser som anges i punkt 3 bli tillämpliga på avtalet. Detta bör liksom vid 1973 års reform gälla oavsett om förlängningen skett genom dom, beslut eller överenskommelse (se vidare härom prop. 1973:23 s. 197 f – punkt 13).

Punkt 6

När nya lagregler införts på nyttjanderättens område har regelmässigt avtal som ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt till uppsägning förts in under de nya bestämmelserna, om de inte efter lagens ikraftträdande sagts upp till första möjliga tidpunkt (se prop. 1973:23 s. 198).Därvid gäller de nya bestämmelserna om uppsägningstid. Liksom vid 1973 års ändringar i HL anser vi att de nya bestämmelserna också bör gälla om uppsägning sker men en förlängning av avtalet kommer till stånd. Så bör emellertid inte ske i alla situationer. När det gäller hyrestiden finns en särskild övergångsbestämmelse i punkt 4. Beträffande ersättning för sådana nyttigheter som avses i nuvarande 19 a § (23 § i förslaget) finns likaledes en särskild övergångsbestämmelse i punkt 3. Inte heller bör den föreslagna bestämmelsen om bulvanförhållanden i 48 § bli tillämplig på äldre avtal förrän efter viss tid. Detta framgår av punkt 3 femte stycket.

De nya bestämmelser, som enligt förevarande övergångsbestämmelse kan tillämpas på äldre avtal från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp är 12 – 18, 25, 27, 28, 30, 32, 35 – 41, 43 – 52, 83 och 89 §§. Det bör påpekas att de föreslagna bestämmelserna i många fall inte innebär några ändringar i sak.

Punkt 7

Denna punkt upptar en övergångsbestämmelse om verkan av en enligt äldre rätt giltig överenskommelse, varigenom hyresgästen avstått från besittningsskydd.

Som framgår av punkt 3 anser vi att de nya bestämmelserna om besittningsskydd och handläggning av förlängningstvister skall gälla även äldre hyresavtal, om uppsägning inte skett före ikraftträdandet. Detta får följande konsekvenser, om parterna i ett hyresförhållande avseende bostadslägenhet träffat giltig överenskommelse om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning. Sägs hyresavtalet upp före lagens ikraftträdande gäller äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande. De nya bestämmelserna för med sig att några obetingat tillämpliga

överenskommelser om avstående från besittningsskydd inte längre kan träffas i fråga om bostadslägenheter. Detta gäller även äldre avtal. Man kunde överväga att göra undantag från tillämpningen av de nya bestämmelserna när överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffats före ikraftträdandet. Detta skulle emellertid kunna leda till att äldre överenskommelser kvarstod med obetingad giltighet mycket lång tid efter lagens ikraftträdande, något som undantagsvis kunde leda till resultat som framstod som stötande. Enligt de nya bestämmelserna har hyresgäst, när överenskommelse träffats om avstående från besittningsskydd, rätt till förlängning endast när synnerliga skäl föreligger. En sådan avvägning synes kunna leda till lämpliga resultat också i fråga om äldre överenskommelser. Detta synes vara att föredra framför en tidsbegränsning av äldre överenskommelsers giltighetstid.

Trots att hyresgästen sålunda avstått från sin rätt till förlängning bör han kunna få frågan prövad av hyresnämnden. Nämnden måste emellertid ta stor hänsyn till det syfte som legat bakom en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som varit giltig om äldre lag gällt. Eftersom parterna får antas ha inrättat sig efter överenskommelsen, bör undantaget för synnerliga skäl här tillämpas än mer restriktivt än i fråga om nya överenskommelser.

Finns en överenskommelse om avstående från besittningsskydd bör målet under de förutsättningar som anges i HPL kunna avgöras utan sammanträde. Som framgår av punkt 4 i övergångsbestämmelserna till HPL får i sådana fall talan inte föras mot hyresnämndens beslut i målet.

Punkt 8

Enligt övergångsbestämmelser till tidigare ändringar i hyreslagen får vissa kooperativa bostadsföretag tillämpa avtalsklausuler som strider mot 19 a § om länsstyrelsen medger det. Vilka företag som avses med dessa övergångsregler framgår av förarbetena till 1973 års hyresrättsliga lagstiftning (prop. 1973:23 s. 196) och till hyresförhandlingslagen (CU 1977/78:32 s. 23 ff). Det största företaget i denna kategori är Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). Länsstyrelsen kan också enligt 51 § JP ge de kooperativa bostadsföretagen dispens från bestämmelserna i nuvarande 12 kap. 15 § andra stycket första meningen HL, dvs. hyresvärden kan befrias från skyldigheten att med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av en bostadslägenhets försämring genom ålder och bruk. Undantag från bestämmelserna i nuvarande 15 § andra stycket första meningen och 19 a § får dock endast göras om särskilda skäl föreligger.

Enligt vårt förslag är hyresvärden, om annat inte följer av lagen (1981:000) om underhåll av hyresfastigheter, enligt 16 § andra stycket första meningen skyldig att i bostadsdelen av en uthyrd lägenhet utföra sedvanliga reparationer i den mån det behövs och inte hyresgästen är ansvarig härför. Av 23 § i förslaget följer vidare att förbudet mot rörlig hyra utsträcks. Eftersom behov alltjämt kan finnas för de kooperativa bostadsföreningarna att tillämpa avtalsklausuler som strider mot dessa bestämmelser anser vi att länsstyrelsen skall kunna lämna tillstånd härtill. Liksom hittills bör dispens endast ges om

särskilda skäl föreligger. Tillstånd som lämnats enligt äldre lag bör enligt vår mening gälla även efter det att de nu föreslagna bestämmelserna trätt i kraft. Stadgandet för vidare med sig att bestämmelsen i 51 § JP kan upphävas.

Punkt 9

I vårt förslag angående handläggning av hyrestvister – avsnitt 8.3.1 – förordar vi att samtliga hyrestvister med undantag av mål enligt lagsökningslagen och handräckningslagen skall tas upp av en hyresnämnd som första domstol. Enligt de nuvarande bestämmelserna skall vissa hyrestvister tas upp av tingsrätt i särskild sammansättning – fastighetsdomstol. Detta kan medföra vissa problem beträffande sådana hyrestvister som anhängiggjorts före lagens ikraftträdande men ännu ej avgjorts när lagen träder ikraft. Här ges i princip två lösningar. Endera kan exempelvis de mål vari huvudförhandling ännu inte hållits vid tingsrätten lämnas över till hyresnämnden eller också kan de mål som anhängiggjorts före ikraftträdandet ligga kvar hos tingsrätten. Vi föredrar den sistnämnda lösningen. Skälen till detta är följande. Lämnas de mål som redan anhängiggjorts vid tingsrätterna efter ikraftträdandet över till hyresnämnderna kommer hyresnämndernas arbetsbörda att öka kraftigt. De förenklingar i hyresnämndsförfarandet vi föreslår kommer emellertid då inte att ha hunnit minska nämndernas arbetsbörda. Låter man däremot redan anhängiggjorda hyrestvister ligga kvar hos tingsrätterna blir övergången betydligt mjukare. Därigenom utnyttjas också de resurser som finns bättre. Vidare skulle det kunna innebära nackdelar för parterna om ett mål under handläggningens gång flyttas över från tingsrätten till hyresnämnden.

Vi föreslår sålunda att de hyrestvister som anhängiggörs före ikraftträdandet skall behandlas enligt äldre lag. Detta är en avvikelse från grundprincipen att processuella regler blir omedelbart tillämpliga. En särskild övergångsregel behövs därför. Den bör emellertid inte gälla obetingat. För hyrestvister som handläggs i summarisk ordning, dvs. enligt lagsökningslagen och handräckningslagen, anser vi det i vissa fall lämpligt att handläggningen sker enligt de nya bestämmelserna. Så är fallet när ett mål om betalningsföreläggande eller lagsökning såsom tvistigt hänskjuts till rättegång eller när en ansökan om återvinning görs i ett mål enligt lagsöknings- eller handräckningslagen. Om beslut om hänskjutande fattas efter ikraftträdandet eller om återvinning söks efter samma tidpunkt anser vi sålunda att målet skall lämnas över till behörig hyresnämnd.

Punkt 10

Hänvisningar till hyreslagen i dess äldre lydelse finns i åtskilliga lagar och andra författningar. Skulle någon av dessa hänvisningar inte ha blivit ändrad i samband med vårt förslag till ny hyreslag skall hänvisningen enligt förevarande punkt gälla motsvarande stadganden i den nya lagen. Detta gäller även om den nya bestämmelsen fått ett annat paragrafnummer eller jämkat innehåll. En liknande bestämmelse fanns i punkt 8 i övergångsbestämmelserna till 1968 års hyreslagsreform (jfr härom Walin s. 239).

Punkt 11

Som framgår av specialmotiveringen till 6 § HL anser vi att begreppet fardag i hyresförhållanden trots att det utmönstras ur hyreslagen skall leva kvar i ett fall. Begreppet fardag kommer sålunda att finnas kvar i lagstiftningen om fideikommiss. Utan en särskild övergångsbestämmelse förfaller emellertid hänvisningen i 11 § fideikommissavvecklingslagen (1963:583) (jfr NJA II 1947 s. 17). Vi förordar därför att vid tillämpningen av denna bestämmelse 4 § tredje stycket HL i dess äldre lydelse skall gälla även efter ikraftträdandet.

9.2 Förslaget till hyresprocesslag

Som framgår av förslaget till ändring av bestämmelserna i 92 § HL skall samtliga hyrestvister med undantag av hyrestvist, som skall handläggas enligt lagsökningslagen eller handräckningslagen, tas upp av hyresnämnd som första instans. Fullföljdsinstans är bostadsdomstolen. Förfarandet vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen regleras i hyresprocesslagen. Den ersätter bostadsdomstolslagen och bestämmelserna om handläggning av ärenden vid hyresnämnd enligt nämndlagen.

Hyresprocesslagen är indelad i elva kapitel.

I det *första kapitlet* ges vissa inledande bestämmelser. I 1 § uttalas att lagen är tillämplig vid handläggningen av mål som skall tas upp av hyresnämnd. Här finns också en särskild regel om kumulation. I 2 § meddelas undantag från HPL:s tillämpningsområde. I 3 § anges hyresnämndernas uppgifter. I 4 § ges anvisningar om fullföljd mot hyresnämndernas beslut. I 5 § fastslås att hyresprocessen är ett tvåinstanssystem. I 6 § finns en hänvisning till de allmänna bestämmelserna om domstolar i rättegångsbalken. I 7 § finns en bestämmelse om utdömande av vite som förelagts av en hyresnämnd eller av bostadsdomstolen.

Det *andra kapitlet* innehåller förutom bestämmelser om hyresnämnds sammansättning anvisningar av administrativ karaktär. I 2 § fastställs de formella kompetenskraven för hyresråd. I 4 och 7 §§ finns bestämmelser om domförhet. I 5 § finns en bestämmelse om anlitande av expert.

Bestämmelser om bostadsdomstolens sammansättning m. m. har samlats i det *tredje kapitlet*. I 1 § finns bestämmelser om antalet ledamöter i bostadsdomstolen. I 2–4 och 6 §§ finns domförhetsregler. I 5 § finns bestämmelser om medverkan av teknisk eller ekonomisk ledamot. I 7 och 8 §§ ges bestämmelser om plenum.

Det *fjärde kapitlet* innehåller för hyresnämnderna och bostadsdomstolen gemensamma bestämmelser om ledamöter. I 1–4 §§ finns bestämmelser om förordnande av ledamöter. Att ledamot skall avlägga domared framgår av 5 §. I 6 och 7 §§ finns vissa administrativa bestämmelser. Regler om jäv finns i 8 §.

Gemensamma bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnd och i bostadsdomstolen har förts samman i det *femte kapitlet*. I 1 § slås fast att hyresprocesslagens bestämmelser om handläggningen inte är uttömmande eftersom rättegångsbalkens regler om rättegången i dispositiva tvistemål skall tillämpas i den mån hyresprocesslagen eller annan författning inte tar

upp viss fråga. I 2–3 §§ finns bestämmelser om protokoll. I 4–6 §§ finns stadganden om beslut. I 7 § stryks under att hyresnämnderna och bostadsdomstolen är skyldiga att utöva en aktiv processledning. I 8 § ges regler om besiktning. I 9 och 10 §§ finns bestämmelser om förebringande och upptagande av bevisning. I 11 och 12 §§ har samlats bestämmelser om inlagor och delgivning. I 13 § finns en särskild regel om föremål för talan. I 14 § finns en bestämmelse om verkställighet. I 15 § finns en bestämmelse om den enskilde hyresgästens ställning i mål mellan förhandlingsordningens parter.

Det *sjätte kapitlet* handlar om prövningsförfarandet vid hyresnämnd m. m. Det är indelat i sju underavdelningar. I den första avdelningen (1–3 §§) finns allmänna bestämmelser om bl. a. forum, processledning och medling. Den andra avdelningen (4–6 §§) innehåller regler om anhängiggörande och återkallelse av mål samt ändring av talan. Målens handläggning vid hyresnämnden regleras i den tredje avdelningen. Där finns bestämmelser om skriftlig eller muntlig handläggning (7 §), kallelser (8 och 9 §§), sammanträdets gång (10 §) och antalet sammanträden (11–12 §§). I den fjärde avdelningen (13–15 §§) har samlats bestämmelser om parts utevaro. Den femte avdelningen handlar om beslut m. m. Avdelningen innehåller stadganden om experts närvaro vid överläggning (16 §), omröstning (17 §) samt en bestämmelse om ersättning till annan än part i visst fall (18 §). Den sjätte avdelningen, som endast omfattar 19 §, handlar om rättegångskostnader. Övriga bestämmelser som gäller för handläggningen av mål vid hyresnämnd finns i den sjunde och sista avdelningen. Där finns bestämmelser om avskrivning i olika situationer (20–23 §§) och delgivning i massärenden (24 §).

I det *sjunde kapitlet* finns särskilda bestämmelser för handläggning av vissa typer av mål vid hyresnämnd. Kapitlet består av fyra avsnitt. Det första (1 och 2 §§) handlar om mål enligt hyresförhandlingslagen. Det andra (3 §) om mål enligt bostadssaneringslagen. Det tredje (4 §) om mål enligt bostadsförvaltningslagen. Det fjärde slutligen (5–7 §§) om mål enligt lagen om förvärv av hyresfastighet.

Det *åttonde kapitlet* innehåller särskilda regler om medlings- och skiljemannaförfarande vid hyresnämnd. I 1–9 §§ finns bestämmelser som gäller medling. I 10 och 11 §§ regleras skiljeförfarandet.

Fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut regleras i det *nionde kapitlet*. I 1 och 2 §§ finns bestämmelser om när fullföljd får ske och om valet av rättsmedel. I 3 § ges bestämmelser om fullföljd till arbetsdomstolen i vissa fall. I 4 § finns regler om överlämnande av mål mellan bostadsdomstolen och arbetsdomstolen.

I det *tionde kapitlet* regleras förfarandet i bostadsdomstolen. Det är indelat i fem avsnitt. I det första avsnittet (1–3 §§), som handlar om besvär, finns särskilda bestämmelser om bl. a. besvärstid, ingivande av besvärshandling samt ändring av talan i bostadsdomstolen. I det därpå följande avsnittet (4–6 §§) finns stadganden om själva förfarandet. Här finns regler om när sammanträde får hållas, om kallelse och om upptagande av bevisning på nytt. Det tredje avsnittet (7 och 8 §§) handlar om beslut m. m. I det fjärde avsnittet finns bestämmelser om rättegångskostnad (9 och 10 §§).

Det *elfte kapitlet* slutligen handlar om förfarandet i arbetsdomstolen.

9.2.1 *Inledande bestämmelser (1 kap.)*

1 kap. 1 §

I denna paragraf regleras vilka tvister som skall handläggas i den särskilda ordning som föreskrivs i hyresprocesslagen.

Enligt *första stycket* är lagen tillämplig vid handläggning av mål som enligt föreskrift i lag eller annan författning skall tas upp av hyresnämnden. Sådana föreskrifter finns förutom i hyreslagen också i bostadsrättslagen, hyresförhandlingslagen, bostadsförvaltningslagen, bostadssaneringslagen, bostadsanvisningslagen, bristortslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Enligt den föreslagna ändringen i 92 § HL skall hyrestvist som inte skall handläggas enligt lagsökningslagen eller den blivande handräckningslagen tas upp av hyresnämnd. Vad som avses med hyrestvist har berörts i specialmotiveringen till förslag om ändringar i JB under avsnitt 9.1 ovan.

Att hänvisning görs även till annan författning än lag torde ej möta något hinder i regeringsformens normgivningsföreskrifter (se prop. 1973:90 s. 388).

Genom *andra stycket* utvidgas lagens tillämpningsområde till att i vissa fall även avse tvister som inte grundas på någon av de nyss uppräknade lagarna. Stadgandet har sin förebild i 1 kap. 1 § andra stycket LRA.

Bestämmelser om förening (kumulation) av mål finns i 14 kap. RB. Dessa bestämmelser gäller även för handläggning av mål enligt HPL.

En sammanföring av mål enligt 14 kap. RB förutsätter emellertid att de mål som skall handläggas gemensamt är sådana att de får tas upp av hyresnämnd. Enligt 14 kap. 7 § RB i dess nuvarande lydelse får nämligen förening av mål endast ske om samma rättegångsform är tillämplig på målen. Detta innebär att ett mål som handläggs enligt HPL inte utan vidare kan förenas med ett vanligt tvistemål. Som vi framhållit i den allmänna motiveringen kan emellertid en sådan gemensam handläggning understundom vara lämplig inte minst från processekonomisk synpunkt. Att så får ske följer alltså av förslaget i andra stycket av förevarande paragraf. När frågan om kumulation prövas bör hyresnämnden beakta bl. a. sökandens intresse av att ett snabbt avgörande av den hyresrättsliga tvisten inte fördröjs av den gemensamma handläggningen.

Som framgått redan av den allmänna motiveringen har vi ansett det erforderligt att tingsrätter och fastighetsdomstolar på motsvarande sätt ges möjlighet att gemensamt med annan tvist ta upp även mål som skall handläggas enligt hyresprocesslagen. Vid sådan gemensam handläggning vid tingsrätt eller fastighetsdomstol gäller rättegångsbalkens förfaranderegler.

Vid gemensam handläggning inför hyresnämnd gäller HPL:s bestämmelser. Detsamma är fallet om målet fullföljs till bostadsdomstolen.

Redan i den allmänna motivering har vi emellertid uttalat att gemensam handläggning inte är lämplig för alla typer av mål. Vilka typer av mål som är undantagna från HPL:s tillämpningsområde framgår av 1 kap. 2 §.

För att mål skall få handläggas gemensamt inför hyresnämnden fordras på grund av bestämmelsen i 14 kap. 7 § RB att de väckts vid samma domstol och att denna är behörig. Detta innebär att sedan talan väckts vid behörig hyresnämnd i ett mål som skall handläggas enligt HPL kan man vid hyresnämnden också väcka talan i det andra målet. Eftersom HPL skall

tillämpas vid handläggningen skall målet anhängiggöras genom ansökan eller enligt bestämmelsen i 6 kap. 4 § sista stycket muntligen vid ett sammanträde. Sedan målen förenats vid hyresnämnden, kan de handläggas gemensamt även vid fullföljd av talan till bostadsdomstolen. Däremot kan kumulation inte ske i bostadsdomstolen av ett dit fullföljt mål och en av tingsrätt eller fastighetsdomstol avgjord tvist.

Har mål förenats med stöd av andra stycket utgör detta inte något hinder mot att målen senare särskiljs, om detta anses lämpligare. Särskiljande kan ske oberoende av parternas inställning härtill. Parternas inställning utgör dock en viktig omständighet vid bedömningen.

Särskiljs målen skall, om prövning av saken inte ägt rum, mål som inte enligt 1 § första stycket skall tas upp av hyresnämnd (annan tvist) lämnas över till den domstol som enligt bestämmelserna i 10 kap. RB haft att ta upp tvisten. Överlämnande kan inte ske sedan hyresnämnden prövat målet i sak. Detta medför att ett överlämnande endast kan komma i fråga mellan hyresnämnd och allmän underrätt. Ett mål kan också komma att överlämnas till fastighetsdomstolen. Överlämnande skall ske oberoende av parternas inställning. Av 9 kap. 2 § andra stycket i förslaget framgår att talan inte får föras mot beslut om överlämnande. Om den domstol som mottagit målet finner sig obehörig, skall den enligt 9 kap. 2 § visa målet åter till den hyresnämnd som överlämnat det.

Eftersom talan i ett mål som överlämnats väckts i behörig ordning vid hyresnämnden skall den mottagande domstolen fortsätta handläggningen där den avbrutits. Härvid gäller naturligtvis de handläggningsregler som normalt gäller för den mottagande domstolen.

1 kap. 2 §

Denna paragraf innehåller undantag från den i 1 kap. 1 § givna huvudregeln om lagens tillämpningsområde.

När det gäller avgränsningen av HPL:s tillämpningsområde måste man ha i minnet att hyresnämnderna och bostadsdomstolen i första hand skall slita hyres- och andra likartade tvister. Det är just för sådana tvister de genom intresseledamöternas medverkan tillförts särskild sakkunskap. För att inte hyresnämnderna och bostadsdomstolen genom de nu föreslagna reglerna om vilka mål som de kan ta upp skall tillföras tvister som saknar hyresrättsligt intresse och som kräver helt andra specialkunskaper bör huvudregeln om HPL:s tillämpningsområde begränsas. Uppställs inte någon sådan begränsning skulle följden kunna bli att hyresnämnderna skulle kunna handlägga exempelvis sådan tvistig hyresfordran i konkurs som skall handläggas i s. k. jävsprocess. Det är uppenbarligen inte alltid lämpligt att mål handläggs enligt HPL enbart därför att det har samband med en hyrestvist.

Som framgår av vad tidigare anförts har den föreslagna kumulationsregeln i 1 kap. 1 § andra stycket HPL kommit till efter förebild i 1 kap. 1 § LRA. I sistnämnda lag finns en bestämmelse som från LRA:s tillämpningsområde undantar vissa tvister som trots att de kan uppkomma i ett anställningsförhållande på grund av sin särskilda beskaffenhet inte handläggs i samma ordning som andra arbetstvister. Undantagsregeln omöjliggör kumulation enligt bestämmelsen i 1 kap. 1 § andra stycket LRA. (Rättegången i

arbetstvister, lagkommentar och uppsatser utgivna av Arbetsrättsliga föreningen, s. 48). Till undantagskategorien hör bl. a. tvister som skall handläggas av tingsrätt i särskild sammansättning med vissa undantag, mål som handläggs enligt konkurs- eller ackordslagen, mål om skadestånd i anledning av brott om talan förs i samband med åtal för brottet (se vidare bl. a. prop. 1974:77 s. 100 ff och 143 ff). En liknande undantagsregel finns f. ö. i 3 § SML (prop. 1973:87 s. 179).

Vi anser att den begränsning vi förordar för HPL:s vidkommande kan utformas på liknande sätt. Av naturliga skäl måste dock de målkategorier som omfattas av undantagen i vissa avseenden bli olika.

Som vi tidigare anfört anser vi det angeläget att mål som skall handläggas enligt HPL kan kumuleras med mål som väckts vid allmän domstol. Det tillägg till RB:s regler detta medför bör emellertid utformas så att kumulation inte heller kan ske vid allmän domstol mellan mål som omfattas av den nyss förordade undantagsregeln och mål som i princip skall handläggas enligt HPL.

Undantagen från HPL:s tillämpningsområde är i paragrafen uppdelade på fyra punkter.

I *punkt 1* undantas mål som enligt lag endast får tas upp vid viss tingsrätt eller som skall handläggas av tingsrätt i annan sammansättning än som anges i RB eller SML eller fastighetsdomstolslagen. HPL skiljer sig här såtillvida från LRA att LRA inte från undantagsregeln utesluter mål enligt fastighetsdomstolslagen. Dessa mål är mången gång sådana att de är lämpliga att handläggas enligt HPL.

Enligt *punkterna 2 och 3* föreslår vi undantag också för mål som handläggs av tingsrätt med tillämpning av konkurslagen eller ackordslagen och mål om skadestånd i anledning av brott, om talan med stöd av 22 kap. 1–4 § RB förs i samband med åtal för brottet. Motsvarande undantag finns i 1 kap. 2 § första stycket punkterna 2 och 3 LRA (se härom prop. 1974:77 s. 143 f).

I *punkt 4* föreslår vi att annan arbetstvist (jfr 1 § 1 st. LRA) än sådan som enligt särskild föreskrift i lag eller annan författning skall tas upp av hyresnämnd inte skall kunna handläggas enligt HPL. Av motiveringen till 1 kap. 4 § framgår att hyresnämnd skall ta upp hyrestvist som rör kollektivavtal. Sådan tvist fullföljs enligt 9 kap. 3 § till arbetsdomstolen.

1 kap. 3 §

I denna paragraf klargörs vilka uppgifter hyresnämnderna har utöver vad som följer av 1 kap. 1 §. Liksom hittills är en av hyresnämndernas främsta uppgifter att medla i hyres- och bostadsrättstvister. Hyresnämnd skall slutligen alltjämt kunna vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvister. Som vi redan uttalat i den allmänna motiveringen skall hyresnämnderna enligt förslaget jämställas med domstolar. Detta har i paragrafen kommit till uttryck genom att här förklaras att hyresnämnd är första domstol i mål som handläggs enligt HPL.

1 kap. 4 §

Denna paragraf reglerar fullföljdssystemet. Bostadsdomstolen är sålunda enligt förslaget alltjämt överrätt i mål som fullföljts från hyresnämnd.

Enligt de nuvarande bestämmelserna finns regler om vart fullföljd skall ske både i hyreslagen och i de övriga lagar som tillämpas av hyresnämnderna. Eftersom samtliga mål som tas upp av en hyresnämnd enligt förslaget skall handläggas enligt HPL har vi ansett att de bestämmelser om fullföljd som f. n. finns i bl. a. hyreslagen kan utmönstras. Fullföljdsförfarandet enligt förslaget regleras därför helt av HPL.

Ett speciellt problem utgör handläggningen av hyrestvister, som rör kollektivavtal. Sådan hyrestvist skall om den inte enligt 69 § HL i dess nu gällande lydelse ankommer på hyresnämnd tas upp direkt av arbetsdomstolen (71 § första stycket HL). Detta beror på att tvister om kollektivavtal skall gå till arbetsdomstolen. Hyrestvist som enligt 69 § tas upp av hyresnämnd skall i fall som anges i 70 § HL fullföljas till arbetsdomstolen om besvärstalan rör kollektivavtal (71 § tredje stycket HL). Exempel härpå är talan om förlängning av hyresavtal beträffande tjänstebostad. Arbetsdomstolen kan sålunda komma att handlägga hyrestvist som rör kollektivavtal dels som första och enda instans dels som fullföljdsinstans. Att hyresnämnden i de fall där enligt 69 § HL hyrestvist skall tas upp av nämnden, har företräde framför arbetsdomstolen har följande förklaring: Vad som stadgas i RB skall tillämpas även beträffande arbetsdomstolen. Därav följer att den i 10 kap. 17 § första stycket 1 RB upptagna principen att ett speciellt forum äger företräde framför ett allmänt får motsvarande giltighet på förhållandet mellan hyresnämnd och arbetsdomstol. Härigenom ansåg lagrådet (prop. 1967:141 s. 350) det "med tillräcklig tydlighet framgå, att de tvister varom nu är fråga skall tas upp av hyresnämnd och ej av arbetsdomstolen".

Enligt förslaget blir hyresnämnderna särskilda domstolar. Arbetsdomstolen räknas redan som särskild domstol. Om såväl arbetsdomstolen som hyresnämnderna är särskilda domstolar ligger det nära till hands att anse att samtliga hyrestvister som rör kollektivavtal skall tas upp av arbetsdomstolen. De hyrestvister som handläggs i arbetsdomstolen lär emellertid så gott som uteslutande avse besvärstalan, dvs. ärenden som avgjorts av hyresnämnd vari talan fullföljts. Dessa ärenden rör i regel rätt till förlängning av hyresavtal beträffande tjänstebostad. Det är sålunda fråga om mål som på grund av sin starka hyresrättsliga anknytning lämpligen bör prövas i hyresnämnd som första instans. Eftersom målen emellertid också rör kollektivavtal bör fullföljd alltjämt ske till arbetsdomstolen. Väljs denna lösning uppstår frågan hur man skall göra med de hyrestvister som i dag tas upp i direkt av AD, dvs. hyrestvister som inte ankommer på hyresnämnds prövning enligt nuvarande 69 § HL men som rör kollektivavtal. Att ha två olika handläggningsordningar för hyrestvister, som rör kollektivavtal, beroende på frågans art bör undvikas. Den nuvarande indelningen bygger ju dessutom på om talan skall väckas vid hyresnämnd eller inte. Enligt förslaget skall talan i samtliga hyrestvister väckas vid hyresnämnd. Vi anser därför att detta skall gälla även andra hyrestvister som rör kollektivavtal än de som anges i nuvarande 69 § HL. Även sådana mål bör fullföljas till arbetsdomstolen.

1 kap. 5 §

Paragrafen, som motsvarar 3 § BDL, klargör att ett tvåinstanssystem gäller i hyresprocessen. Bostadsdomstolens beslut kan således inte överklagas.

1 kap. 6 §

Enligt förslaget blir som tidigare påpekats även hyresnämnderna domstolar. De allmänna bestämmelserna i rättegångsbalken om domstolsväsendet skall därför gälla i tillämpliga delar om inte annat följer av HPL eller annan författning. Så är redan i dag fallet i fråga om bostadsdomstolen (2 § BDL). I paragrafen förs den föreslagna regeln om hyresnämnderna samman med den från 2 § BDL hämtade regeln om bostadsdomstolen.

Som exempel på bestämmelser i rättegångsbalken som blir tillämpliga vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen på grund av hänvisningen i paragrafen kan nämnas föreskrifterna om offentlighet och ordning vid domstol (5 kap. RB) och bestämmelserna om straff och vite (9 kap. RB). Till bestämmelserna om protokoll återkommer vi i det följande (5 kap. 2 och 3 §§ HPL). Av 4 kap. 8 § och kommentaren till detta stadgande framgår vidare att bestämmelserna om jäv i 4 kap. RB i princip även gäller ledamöter i hyresnämnder och bostadsdomstolen. Till det i den allmänna motiveringen förordade undantaget från RB:s jävsgrunder beträffande intresseledamöter återkommer vi under 4 kap. 8 § HPL. Beträffande övriga frågor som behandlas i 4 kap. RB finns i HPL särskilda regler om behörighetskrav och utnämning av ledamöter. Av 4 kap. 5 § HPL framgår vidare att ledamot skall avlägga domared. Bestämmelser om sådan ed finns i 4 kap. 11 § RB.

Stadgandet innebär även att hyresnämnderna och bostadsdomstolen jämlikt 19 kap. 5 § RB kan döma för sådan förseelse i rättegången som avses i exempelvis 9 kap. 5 § RB.

1 kap. 7 §

Paragrafen saknar motsvarighet i gällande lagstiftning. Den ger hyresnämnden och bostadsdomstolen rätt att döma ut förelagda viten. Enligt 62 § HL finns en sådan rätt beträffande viten som förelagts med stöd av nuvarande 16 § andra stycket HL dvs. vid reparationsföreläggande. Motsvarande gäller viten som ålagts enligt bostadssaneringslagen, se 20 § nämnda lag. Hyresnämnden och bostadsdomstolen har också rätt att döma ut processuella viten, dvs. viten som förelagts part i samband med en kallelse o. d.

Vi anser att hyresnämnderna och bostadsdomstolen skall kunna ta upp frågan om förelagt vite skall dömas ut eller inte i samtliga fall där en hyresnämnd eller bostadsdomstolen förelagt vitet. Hyresnämnden eller bostadsdomstolen är den domstol som är mest lämpad att avgöra om vitet skall dömas ut eller inte. Om vitet förelagts på yrkande av en part skall frågan om utdömande i regel tas upp först på begäran av parten. Hyresnämnden får emellertid också självmant ta upp frågan. I förarbetena till nuvarande 62 § HL framhölls (prop. 1974:150 s. 502 f) att detta självfallet inte innebär att hyresnämnden är skyldig att efterforska i vad mån de åtgärder föreläggandet avser vidtagits. Uttalandet bör också tillämpas beträffande de viten hyresnämnden och bostadsdomstolen nu får rätt att döma ut.

1 kap. 8 §

Paragrafen motsvarar de nuvarande bestämmelserna i 31 § LAH och 32 § BDL.

9.2.2 *Hyresnämnds sammansättning m. m. (2 kap.)*

2 kap. 1 §

Enligt 68 § HL i dess nuvarande lydelse skall i varje län finnas en hyresnämnd. Regeringen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd. Den nuvarande indelningen bestäms av förordningen (1975:518) om rikets indelning i verksamhetsområden för hyresnämnd och arrendenämnd.

Vi har i förevarande paragraf föreslagit att hyresnämndernas verksamhetsområden bestäms av regeringen. Skälet härtill är att vi anser att HPL inte bör belastas med föreskrifter av administrativ karaktär.

2 kap. 2 §

I hyresnämnderna skall enligt förslaget liksom tidigare finnas dels ordförande dels andra ledamöter. För ordföranden gäller idag endast kravet att han skall vara lagfaren. Detta innebär inte annat än att han skall ha avlagt för behörighet till domarämbete föreskrivna kunskapsprov, dvs. juris kandidatexamen. Enligt förarbetena till nämndlagen (prop. 1967:171 s. 15) bör emellertid med hänsyn till att en rättslig prövning skall äga rum inför nämnden i vissa hyrestvister och att nämnden också har till uppgift att vara skiljenämnd i hyrestvister till ordförande utses någon som har erfarenhet som domare. Endast i undantagsfall bör annan kvalificerad lagfaren person komma i fråga. Om, som vi föreslår, samtliga hyrestvister med undantag av lagsökningsmålen och handräckningsmålen förs över från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna, måste kravet på ordförandens formella kompetens skärpas. Hyresnämnderna kommer ju att avgöra rena domstolstvister. Vi föreslår därför att ordförande skall vara inte blott lagkunnig utan även ha erfarenhet som domare. Detta krav gäller redan nu lagfarna ledamöter i bostadsdomstolen. Vi föreslår vidare att beteckningen hyresråd på lagkunnig och i domarvärv erfaren ledamot förs in i HPL. Liksom i bostadsdomstolen bör vidare de övriga ledamöterna kallas intresseledamöter.

I paragrafen ges inte någon begränsning av antalet hyresråd och intresseledamöter vid hyresnämnderna. Antalet bestäms, som kommer att framgå av det följande, av den som förordnar ledamöter i nämnderna. Paragrafen innehåller slutligen en bestämmelse om ersättare för ledamot. Stadgandet gäller även ersättare för hyresråd.

2 kap. 3 §

Bestämmelsen, som förts över från 5 § fjärde stycket LAH, ger regeringen möjlighet förordna om avdelningsindelning av hyresnämnd. Vad som stadgas beträffande hyresnämnd gäller också avdelning. Någon särskild regel härom är inte erforderlig (jfr 5 § femte stycket LAH).

2 kap. 4 §

I paragrafen föreslås att hyresnämnden liksom hittills i regel skall vara domför med tre ledamöter – hyresrådet och två intresseledamöter. I vissa fall

får dock hyresrådet ensam sköta viss handläggning. Vi återkommer härtill under 7 §.

Enligt 5 § första stycket LAH skall av de ej lagfarna ledamöterna i en hyresnämnd den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre var väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärende enligt 52 § eller 60 § första stycket i bostadsrättslagen skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

För bostadsdomstolens del gäller enligt 13 § andra stycket BDL i princip motsvarande bestämmelse om vilka intresseledamöter som skall delta. Regeln i BDL innehåller dock ett tillägg avseende fastighetsägarsidans representanter. Om ett mål rör en hyresfastighet som tillhör en enskild, skall fastighetsägarrepresentanterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör målet däremot annan hyresfastighet, t. ex. sådan som tillhör ett allmännyttigt bostadsföretag, staten eller en kommun, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi att vad som i detta avseende gäller för intresseledamöter på fastighetsägarsidan i bostadsdomstolen bör gälla även vid hyresnämnderna. Paragrafens andra stycke har ändrats i enlighet härmed. Vidare föranleds vissa ändringar av att de hyres- och bostadsrättstvister som i dag handläggs vid fastighetsdomstol enligt förslaget förs över till hyresnämnd. Av vårt förslag till ändringar i HL framgår att vi anser att begreppet "annan lägenhet än bostadslägenhet" skall ändras till lokal. Deltagande av intresseledamöter som är förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden är enligt förslaget inskränkt till det fall att en bostadsrättsförening är part i målet. Rör målet en uthyrning av en bostadsrättslägenhet i andra hand bör fastighetsägarrepresentanten vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet som tillhör en enskild och hyresgästrepresentanten med bostadshyresgästers förhållanden – bostadsrättsföreningen är inte part i målet. Det bör tilläggas att vid andrahandsuthyrning av en hyreslägenhet, fastighetsägarrepresentanten bör väljas med hänsyn till om fastigheten som sådan tillhör enskild eller annan än enskild fastighetsägare.

I förarbetena till bostadsdomstolslagen (prop. 1974:151 s. 117) ges vissa allmänna anvisningar om innebörden av begreppen "tillhör enskild" och "tillhör annan än enskild". Till kategorin "tillhör annan än enskild" hör först och främst allmännyttiga bostadsföretag men även staten, landstingskommun osv. Tveksamhet kan ibland uppstå om ett bostadsföretag är allmännyttigt eller inte. Hyresprocesskommittén utgick i sitt betänkande (Ds Ju 1974:3 s. 129) därvid från den gränsdragning som följde av den med stöd av hyresregleringslagen utfärdade kungörelsen (1972:60) om undantag från tillämpningen av lagen om hyresreglering m. m. Denna kungörelse hänvisade i sin tur till bl. a. annan lagstiftning i vilken vissa företag erkänts som allmännyttiga (jfr Gad – Stark s. 123). Kungörelsen har numera upphört att gälla (SFS 1974:959). En vägledning i frågan när ett bostadsföretag är allmännyttigt finns numera i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946)

och i dess övergångsbestämmelser. Enligt 5 § får länsbostadsnämnden sålunda som allmännyttigt bostadsföretag godkänna bolag eller stiftelse, som arbetar utan enskilt vinstsyfte, under förutsättning att kommunen tillskjuter hela grundkapitalet och utser samtliga ledamöter i företagets styrelse.

Även i andra fall kan det vara ovisst om en fastighet skall anses tillhöra enskild eller om den skall anses tillhöra annan än enskild. Det kan exempelvis förekomma att ett bostadsföretag till hälften ägs av ett allmännyttigt bostadsföretag och till hälften av enskilda intressenter. Vi har dock inte ansett det erforderligt att utarbeta särskilda föreskrifter om när en fastighet skall anses tillhöra enskild eller ej. I stället anser vi att ledning bör sökas i bostadsfinansieringsförordningens regler och att man i tveksamma fall bör utgå ifrån att fastigheten tillhör annan än enskild.

Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi att det kan finnas behov av en undantagsbestämmelse, som gör det möjligt för hyresnämnden att pröva vissa frågor utan att de normala reglerna om sammansättning iakttas. En sådan bestämmelse har flutit in i *tredje stycket* i förslaget. Vi föreslår där att om särskilda skäl föreligger så skall hyresnämnden kunna sammanträda utan att företrädare för just den intressegrupp av fastighetsägare eller nyttjanderättshavare tvisten rör sitter i nämnden. Som framgår av den allmänna motiveringen kan så vara fallet om hyresnämnden, när den håller sammanträde utanför kansliorten under en rättegångsdag, avgör något enstaka mål i den sammansättning som gäller för de övriga målen. Undantagsregeln får även tillämpas om prövningen inte rör själva saken, dvs. på beslut under rättegång, som hyresrådet inte avgör ensam, och på beslut om avvisning eller avskrivning. Regeln får i sådant fall tillämpas oberoende av om hyresnämnden uttalar sig i en rättegångskostnadsfråga eller inte. Emellertid får undantagsregeln även i dessa fall endast användas om särskilda skäl föreligger. Så är fallet om det skulle dröja lång tid innan hyresnämnden har möjlighet att avgöra målet i den sammansättning som föreskrivs enligt huvudregeln i andra stycket och det skulle medföra avsevärd olägenhet om avgörandet drog ut på tiden. Av 2 kap. 7 § framgår att hyresrådet liksom hittills ensam får pröva frågor om avskrivning och avvisning.

2 kap. 5 §

Enligt 5 § andra stycket LAH kan hyresnämnden under vissa förutsättningar som biträde anlita teknisk expert. Hyresnämnden kan emellertid behöva anlita även andra experter än tekniska. Enligt förslaget förs ersättningstvist enligt nuvarande 57 § HL över till hyresnämnderna. Detta för med sig att hyresnämnderna kan behöva biträde av t. ex. en ekonomisk expert. Vi har därför föreslagit att hyresnämnden får anlita expert att biträda nämnden, om målets beskaffenhet kräver det eller annat särskilt skäl föreligger. I fråga om förordnande m. m. bör om sådan expert gälla detsamma som f. n. gäller beträffande teknisk expert (prop. 1974:151 s. 101 och 145 f).

2 kap. 6 §

I den allmänna motiveringen – 8.3.1 – förordar vi att en hyresnämnd i en ersättningstvist bör sammanträda med andra ledamöter än de som avgett ett

yttrande om lokalens marknadshyra eller om anvisad ersättningslägenhet. En bestämmelse om detta finns i *första stycket*. Regeln är emellertid inte utan undantag. Om ett sammanträde exempelvis inte kan komma till stånd inom rimlig tid får det hållas trots att ledamot som avgett yttrandet deltar.

Paragrafens *andra stycke* motsvarar i princip 6 § tredje stycket LAH. Bestämmelsen har anpassats till reglerna i första stycket.

2 kap. 7 §

Enligt 5 § tredje stycket jämfört med 2 § andra stycket LAH får ordföranden ensam sköta viss handläggning såsom förberedande åtgärder, avvisning, avskrivning och under vissa förutsättningar även medling och avgörande av saken. Vi anser att denna möjlighet skall bibehållas.

När det gäller hyresrådets möjlighet att ensam hålla sammanträde anser vi det erforderligt att göra ett par tillägg till den nuvarande bestämmelsen i 2 § andra stycket nämndlagen. Eftersom hyresnämnderna enligt förslaget blir domstolar, behövs regler om hyresnämndernas sammansättning vid bevisupptagning åt annan domstol eller upptagning av bevisning till framtida säkerhet. Liksom vid de allmänna domstolarna bör enligt förslaget sådan bevisning få tas upp vid sammanträde inför hyresrådet ensam. För sådant sammanträde gäller rättegångsbalkens bestämmelser om upptagande av bevis utom huvudförhandling. Vid de allmänna domstolarna förekommer sällan sådan bevisupptagning. Det saknas anledning anta att sådan bevisupptagning kommer att förekomma oftare i hyresprocessen.

I den allmänna motiveringen har vi vidare behandlat möjligheten att hålla ett förberedande sammanträde inför hyresrådet ensam. Eftersom ett sådant sammanträde är att anse som förberedande åtgärd har vi inte ansett att något särskilt stadgande om möjligheten att hålla sådant sammanträde är erforderligt i detta sammanhang. Till förfarandet vid ett förberedande sammanträde återkommer vi under 6 kap. 12 §.

9.2.3 *Bostadsdomstolens sammansättning m. m. (3 kap.)*

3 kap. 1 §

Första stycket innehåller bestämmelser om de olika slag av ledamöter som finns i bostadsdomstolen. Regler om detta finns f. n. i 5 § BDL. Förutom lagfarna ledamöter och intresseledamöter skall enligt 5 § BDL i bostadsdomstolen finnas en ledamot med teknisk utbildning och erfarenhet av värderings- eller byggnadsteknik (teknisk ledamot). Som framgår av specialmotiveringen till 2 kap. 5 § anser vi att hyresnämnden till skillnad från vad som nu gäller även skall kunna anlita ekonomisk expert om så är erforderligt. Ett behov att anlita ekonomisk expertis kan uppstå även i bostadsdomstolen. Detta gäller inte blott om tvister enligt nuvarande 57 § HL förs över från fastighetsdomstolarna utan även t. ex. när förhandlingar enligt HFL strandat. Vi anser därför att i bostadsdomstolen inte blott skall finnas teknisk ledamot utan även ekonomisk ledamot. Sådan ledamot skall ha ekonomisk utbildning och erfarenhet av företagsekonomiska frågor.

Eftersom vi i den allmänna motiveringen föreslår att bostadsdomstolen skall kunna avgöra vissa frågor i plenum måste i HPL fastslås dels antalet intresseledamöter, dels vilka intressen de skall företräda. Detta framgår av *andra stycket,* som är helt nytt.

I *tredje stycket,* som i princip motsvarar 6 § andra stycket första och andra meningarna BDL, finns bestämmelser om ersättare för ledamöter. Bestämmelsen om ersättare för ordföranden i domstolen i 6 § andra stycket BDL är av administrativ karaktär. Vi har därför ansett att den inte bör ingå i HPL.

3 kap. 2 §

Paragrafen innehåller en domförhetsregel. Den motsvarar helt 12 § BDL.

3 kap. 3 §

I *första stycket,* som motsvarar 13 § första stycket BDL, finns regler om antalet lagfarna ledamöter och intresseledamöter när sju ledamöter deltar i prövningen av ett mål.

I *andra stycket* finns bestämmelser om vilka intresseledamöter som skall delta i prövningen. Paragrafen bygger på reglerna i 13 § andra stycket BDL. Vissa ändringar har emellertid gjorts så att den föreslagna lydelsen bortsett från antalet intresseledamöter är identisk med vad som för hyresnämndernas del föreslås under 2 kap. 4 § andra stycket.

Bestämmelsen i *tredje stycket* är ny. Den motsvarar vad som för hyresnämndernas vidkommande föreslås i 2 kap. 4 § tredje stycket med den viktiga skillnaden att ett mål inte får prövas i sak utan att just de företrädare för fastighetsägare och nyttjanderättshavare som anges i andra stycket deltar.

3 kap. 4 §

Paragrafen motsvarar med vissa smärre ändringar helt 14 § BDL.

3 kap. 5 §

I 15 § BDL finns bestämmelser om när en teknisk ledamot skall ersätta en lagfaren ledamot. Vi föreslår i 3 kap. 1 § att även ekonomisk ledamot skall finnas i bostadsdomstolen. Bestämmelsen i 15 § BDL har i denna paragraf kompletterats i enlighet härmed. Vissa redaktionella ändringar har också vidtagits.

3 kap. 6 §

Paragrafen motsvarar helt 16 § BDL.

3 kap. 7 §

Stadgandet, som handlar om plenum i bostadsdomstolen, är nytt.

Förebilden till bestämmelserna om plenum i bostadsdomstolen är 3 kap.

9 § första stycket LRA. Liksom bostadsdomstolen kan arbetsdomstolen sammanträda i en större och en mindre sammansättning. Hänskjutande av fråga till avgörande av arbetsdomstolen i dess helhet kan endast ske i den större sammansättningen. Kommer en principfråga upp i den mindre sammansättningen måste hela målet först tas upp i den större sammansättningen för att sedan eventuellt hänskjutas till avgörande av arbetsdomstolen i dess helhet (prop. 1974:77 s. 166). Vi har funnit en motsvarande ordning lämplig även för bostadsdomstolens del.

Detta innebär för bostadsdomstolens vidkommande följande. Uppkommer fråga om hänskjutande till plenum i den mindre sammansättningen – fyra ledamöter – måste någon av ledamöterna begära att frågan tas upp i den större sammansättningen. Om det vid överläggningen till beslut i den större sammansättningen visar sig att flertalet ledamöter förordar en mening som inte stämmer överens med den rättsgrundsats eller lagtolkning, som bostadsdomstolen senast antagit, får domstolen hänskjuta frågan till avgörande i plenum. Sådant förordnande får liksom hos högsta domstolen också meddelas om det är av särskild betydelse för rättstillämpningen att målet eller viss fråga prövas av domstolen i dess helhet.

Om plenum i administrativa ärenden finns särskilda bestämmelser i bostadsdomstolsinstruktionen (1975:517).

3 kap. 8 §

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om vilka ledamöter som skall delta i plenum. Har fråga hänskjutits till avgörande i plenum skall samtliga lagfarna ledamöter, tekniska och ekonomiska ledamöter och intresseledamöter delta. Vid förfall för teknisk eller ekonomisk ledamot eller intresseledamot skall en av hans ersättare tillkallas.

3 kap. 9 §

Stadgandet är i sak identiskt med 4 § BDL. Här återfinns bestämmelser om var bostadsdomstolen sammanträder.

9.2.4 *Om ledamöter i hyresnämnd och bostadsdomstolen (4 kap.)*

I detta kapitel finns gemensamma bestämmelser om ledamöter i hyresnämnder och bostadsdomstolen. Av specialmotiveringen till 1 kap. 6 § framgår att stadgandena i 4 kap. RB i åtskilliga hänseenden också gäller för ledamöterna.

4 kap. 1 §

Enligt 6 § första stycket BDL förordnas ledamot i bostadsdomstolen av regeringen. Ordförande och annan ledamot i hyresnämnd förordnas enligt 6 § första stycket LAH av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Dessa bestämmelser har här sammanförts i en paragraf som gäller ledamöter i såväl bostadsdomstolen som hyresnämnderna. Enligt förslaget skall ledamöterna förordnas av regeringen. Emellertid kan

regeringen bestämma att en myndighet i stället skall handha förordnandena.

Av 2 kap. 2 § tredje stycket och 3 kap. 1 § andra stycket framgår att bestämmelserna om ledamöter även gäller ersättare för dessa. Ersättare skall därför förordnas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Bestämmelsen i andra stycket, som handlar om förordnande av ordförande i bostadsdomstolen, motsvarar 6 § första stycket andra meningen BDL.

4 kap. 2 §

Ledamot i bostadsdomstolen förordnas enligt 6 § första stycket sista meningen BDL på tre år. Någon motsvarande regel beträffande ordförande och annan ledamot finns inte i nämndlagen. I hyresnämndsinstruktionen (1975:519) har emellertid beträffande annan ledamot än ordförande stadgats att sådan ledamot förordnas av domstolsverket för högst tre år. För att uppnå likformighet mellan intresseledamöter i hyresnämnderna och bostadsdomstolen föreslår vi i denna paragraf att samtliga ledamöter i hyresnämnd utom hyresråd och i bostadsdomstolen skall förordnas för tre år. Som anmärkts under 4 kap. 1 § första stycket kan förordnanderätten delegeras till av regeringen bestämd myndighet. Hyresrådens förordnanden är f. n. inte begränsade till viss tid. Om hyresnämnderna blir domstolar och förordnandena för hyresråden inte tidsbegränsas, kommer ordinarie innehavare av tjänst som hyresråd inte att kunna skiljas från tjänsten annat än i den ordning som anges i 11 kap. 5 § regeringsformen. Vi anser inte att lika starka skäl att avvika från huvudprincipen, att dömande befattningshavare i största möjliga omfattning skall inneha ordinarie domartjänst, föreligger beträffande hyresråden som i fråga om de lagfarna ledamöterna i bostadsdomstolen (jfr prop. 1974:151 s. 103). Hyresrådens förordnanden bör därför inte tidsbegränsas.

4 kap. 3 §

Enligt 8 § första stycket BDL skall ledamot i bostadsdomstolen vara svensk medborgare. Han får inte vara omyndig eller i konkurstillstånd. Enligt nämndlagen (5 § tredje stycket jämfört med 2 § tredje stycket) skall ledamot i hyresnämnd vara myndig svensk medborgare och får ej ha fyllt 70 år. Vi anser att samma behörighetskrav skall gälla för ledamöter i bostadsdomstolen och hyresnämnderna. Vad särskilt angår den åldersgräns, som upptas i nämndlagen, vill vi peka på att det är viktigt att kunna knyta kvalificerade intresseledamöter med erfarenhet av hyresfrågor till hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Åt de organisationer som föreslår intresseledamöter kan med förtroende överlämnas att bedöma om någon som fyllt 70 år bör komma i fråga för förordnande som sådan ledamot. Det synes också utgöra en alltmer accepterad uppfattning att 70-årsåldern inte längre bör utgöra någon gräns för åtaganden i olika sammanhang. Åldersgränsen bör därför slopas. Även i övrigt bör kvalifikationskraven kunna utformas efter mönster av BDL.

4 kap. 4 §

Paragrafen motsvarar 7 § andra stycket BDL och 6 § andra stycket LAH. Den räknar upp de typer av riksorganisationer som skall beredas tillfälle att avge förslag på intresseledamöter.

4 kap. 5 §

Paragrafen föreskriver att ledamot skall ha avlagt domared. Så är f. n. endast fallet beträffande ledamöter i bostadsdomstolen (8 § andra stycket BDL). Eftersom hyresnämnderna enligt förslaget blir domstolar måste kravet på avläggande av domared gälla även för ledamot i hyresnämnd. Som framgår av motiveringen till 1 kap. 6 § skall eden ha den lydelse som föreskrivs i 4 kap. 11 § RB. Eden avläggs inför ordföranden ensam.

4 kap. 6 §

Paragrafen innehåller i *första stycket* bestämmelser om entledigande m. m. F. n. finns bestämmelser om rätt att bli entledigad för ledamot i bostadsdomstolen (9 § första stycket BDL). Vi föreslår nu att stadgandet skall avse annan ledamot än hyresråd. Detta innebär att lagfaren ledamot av bostadsdomstolen, teknisk eller ekonomisk ledamot och intresseledamot har rätt att bli entledigad om särskilda omständigheter föranleder det. För hyresråd, som har ordinarie domartjänst, gäller bestämmelserna i lagen (1976:600) om offentlig anställning. Liksom f. n. gäller enligt BDL och hyresnämndsinstruktionen skall, om ledamot avgår, annan ledamot förordnas för återstoden av tiden.

I *andra stycket* föreskrivs efter mönster av 9 § andra stycket BDL att ledamot som avgått är skyldig delta i den fortsatta behandlingen av mål i vars handläggning han förut tagit del.

4 kap. 7 §

En bestämmelse om skyldighet för annan lagfaren ledamot än ordföranden i bostadsdomstolen att tjänstgöra i annan domstol i den mån göromålen tillåter finns i 11 § BDL. En motsvarande bestämmelse beträffande bl. a. hyresråd finns i 29 § hyresnämndsinstruktionen. Vi har sammanfört dessa bestämmelser i förevarande paragraf.

4 kap. 8 §

Enligt 10 § BDL och 28 § LAH äger bestämmelserna i 4 kap. RB om jäv mot domare motsvarande tillämpning på ledamöterna i hyresnämnderna och bostadsdomstolen.

Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi det önskvärt med ett undantag från RB:s jävsregler för intresseledamöternas vidkommande. I paragrafens andra mening, som saknar motsvarighet i gällande lagstiftning, har vi därför föreslagit att en intresseledamot, som är knuten till en hyresmarknadsorganisation, i mål där organisationen är part på den grunden

endast skall anses jävig om intresseledamoten tidigare fört organisationens talan i målet eller för dess räkning fattat beslut beträffande den fråga målet rör. Föreligger någon av de andra jävsgrunderna i 4 kap. 13 § RB kan intresseledamoten däremot vara jävig.

I den personkrets som omfattas av undantagsregeln ingår bl. a. ledamöter av styrelse eller beslutande församling, såsom fullmäktige eller förbundsråd, för sådant riksförbund som räknas upp i 4 kap. 4 § eller motsvarande lokalförening. Även suppleanter ingår i den angivna kretsen. Undantagsregeln gäller vidare för den som är anställd hos eller fullgör förtroendeuppdrag hos sådan organisation. Till denna grupp hör t. ex. tjänstemän såsom direktörer, förbundsjurister, ombudsmän och funktionärer. Till den personkrets som omfattas av undantagsregeln hör däremot inte den som enbart är t. ex. ledamot av styrelse för eller tjänsteman hos bostadsföretag.

De intresseledamöter som faller under undantagsbestämmelsen är i mål där den organisation han representerar är part jävig om han tidigare fört talan i målet. Detta innebär att exempelvis den som såsom ställföreträdare eller ombud fört organisationens talan vid hyresnämnden inte kan delta som intresseledamot i bostadsdomstolen. Jävig är också den som för organisationens räkning fattat beslut beträffande den fråga målet rör. Detta innebär att den som deltagit i beslut om förhandlingsöverenskommelse om t. ex. hyra anses jävig om en hyresgäst ansöker om ändring av samma överenskommelse enligt 22 §. Detsamma gäller den som deltagit i förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen som strandat, när frågan om ändring av de hyresvillkor förhandlingen avsett förs vidare till hyresnämnden.

9.2.5 *Gemensamma bestämmelser om förfarandet i hyresnämnd och bostadsdomstolen (5 kap.)*

5 kap. 1 §

Denna paragraf reglerar förhållandet mellan hyresprocesslagen och de processuella bestämmelser som i övrigt gäller om rättegången i dispositiva tvistemål. Om annat inte följer av HPL eller annan författning, gäller sålunda vad som föreskrivs i rättegångsbalken om tvistemål vari förlikning om saken är tillåten. Beträffande rättegången vid hyresnämnd skall därvid tillämpas vad som föreskrivs om underrätt och beträffande rättegången i bostadsdomstolen vad som är föreskrivet om hovrätt.

Vi har i samband med 1 kap. 6 § påpekat att rättegångsbalkens allmänna bestämmelser om domstolsväsendet (RB 1–9 kap.) i vissa fall är tillämpliga på hyresnämnderna och bostadsdomstolen. I denna paragraf föreskrivs att RB även i övrigt blir supplerande till HPL. Bestämmelsen tar till skillnad från 1 kap. 6 § sikte på de bestämmelser i RB som mera direkt reglerar själva förfarandet. Av hänvisningarna sammantaget följer att RB gäller i tillämpliga delar i alla de hänseenden som inte regleras särskilt i HPL eller annan författning.

Det kan i detta sammanhang inledningsvis vara på sin plats att erinra om vad som i den allmänna motiveringen sagts om den speciella terminologin i HPL. Eftersom HPL liksom småmålslagen använder sig av begreppet sammanträde för muntlig förhandling (i RB muntlig förberedelse och

huvudförhandling) har vi i HPL tagit in särskilda regler om t. ex. protokoll och kallelse trots att HPL:s bestämmelser härom i inte obetydlig mån anknyter till RB:s. Vidare har vissa termer i HPL annan innebörd i RB. Sålunda avgörs enligt HPL även saken genom beslut och fullföljd mot sådant avgörande sker genom besvär. Även detta medför naturligtvis att särskilda bestämmelser om beslut och fullföljd måste tas in i HPL trots att de i mångt och mycket bygger på principer som redan finns i RB.

I det följande lämnas en översiktlig redogörelse för vilka delar av RB som även gäller förfarandet vid hyresnämnderna och bostadsdomstolen.

Bland de kapitel i RB som pga. särbestämmelser i HPL endast gäller i vissa delar märks:

13 kap. innehåller bestämmelser om föremål för talan och talans väckande. I HPL finns särskilda bestämmelser om hur talan skall väckas och om ändring av talan. I *14 kap.* finns regler om förening av mål och tredje mans deltagande i rättegång. HPL innehåller i 1 kap. 1 § särskilda regler om gemensam handläggning. För omröstning gäller vid hyresnämnd vissa särregler. I övrigt är bestämmelserna i *16 kap.* tillämpliga i hyresnämnd. Bostadsdomstolen bestämmer själv i vilken ordning omröstning skall ske. *17 kap.*, som handlar om dom och beslut, gäller i vissa delar. Vi återkommer härtill under 5 kap. 4–6 §§ HPL. Beträffande rättegångskostnader, som behandlas i *18 kap.*, har vi i den allmänna motiveringen föreslagit att rättegångsbalkens regler i vissa hänseenden skall tillämpas. Vad gäller bestämmelserna i *33 kap.*, om inlaga i rättegång och delgivning, finns i HPL särregler om t. ex. avskrifter och delgivning i s. k. massärenden. HPL ger vidare större möjligheter att avböja erbjuden bevisning än rättegångsbalken. Detta medför viss inskränkning i tillämpligheten av *35 kap.* om bevisning i allmänhet och i *40 kap.* om sakkunnig. När det gäller fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut föreslås i 9 kap. 1 § HPL att talan mot beslut varigenom saken avgjorts förs genom besvär i de fall fullföljdsförbud inte råder. Beträffande talan mot andra beslut gäller bestämmelserna i *49 kap.* Detta innebär bl. a. att talan mot beslut under rättegången förs särskilt i de fall sådan talan får föras enligt rättegångsbalken. Någon skyldighet att anmäla missnöje föreligger dock inte. För förfarandet i bostadsdomstolen gäller bestämmelserna i *52 kap.* med vissa undantag. Genom den allmänna hänvisningen till rättegångsbalken blir bestämmelserna i *50 kap.* 26–29 §§ om återförvisning m. m. tillämpliga vid processuella fel under hyresnämndsförfarandet. Detta stämmer överens med vad som gäller enligt bostadsdomstolslagen.

Flera kapitel i RB äger i sin helhet motsvarande tillämpning vid rättegången enligt HPL. Hit hör:

11 kap. om part och ställföreträdare, som innehåller regler om vem som kan vara part i rättegång m. m. *12 kap.* som handlar om rättegångsombud. Här stadgas bl. a. att ombud skall förete fullmakt, när han första gången för talan i målet. Tillämpliga är också *15 kap.*, om kvarstad, skingringsförbud och annan handräckning, *32 kap.* om frister och laga förfall, vari bl. a. finns bestämmelser om vilandeförklaring av mål, *34 kap.* om rättegångshinder, samt *36–39* och *41 kap.*, som handlar om olika bevismedel: vittne, förhör med part, skriftligt bevis, syn och bevisning till framtida säkerhet. Bestämmelserna i 36 kap. 24 § om ersättning till vittne gäller dock endast i vissa delar (jfr 6 kap. 18 § HPL). Beträffande bevisning genom sakkunnig gäller pga. ett

uttryckligt undantag i 6 kap. 10 § inte bestämmelsen i 40 kap. 8 § första meningen RB. I övrigt gäller *40 kap.* även i hyresprocessen.

5 kap. 2 §

Bestämmelser om skyldighet att föra protokoll vid sammanträde och besiktning i hyresnämnden finns i 29 § LAH. För bostadsdomstolens vidkommande finns i 30 § BDL en bestämmelse om att protokoll skall föras vid besikting. I övrigt gäller på grund av den allmänna hänvisningen i BDL till RB de allmänna bestämmelserna om protokoll i 6 kap. RB i tillämpliga delar (prop. 1974:151 s. 130). Vissa bestämmelser om protokolls innehåll m. m. finns i förordningen (1975:520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd samt i bostadsdomstolsinstruktionen (1975:517).

Enligt vårt förslag kommer ett flertal mål av renodlad tvistemålskaraktär att föras över till hyresnämnderna. Detta medför att större krav måste ställas på en noggrann redovisning av vad som förevarit vid sammanträdet t. ex. yrkanden och grunder. Inte minst med hänsyn härtill är det av vikt att det även för hyresprocessens vidkommande finns klara och lättillgängliga regler om protokoll. För att stryka under den vikt som tillmäts protokollen bör regler härom föras in i HPL. För den ordinära civilprocessen finns ju regler i RB.

I *första stycket* sägs att protokoll skall föras vid sammanträde och besiktning. På grund av den allmänna hänvisningen till RB kommer bestämmelserna om protokoll i balkens 6 kap. att gälla om inte annat stadgas i HPL. Att bestämmelserna om protokoll i RB i vissa delar gäller även hyresprocessen innebär inte att protokollskungörelsen (1971:1066) för de allmänna domstolarna utan vidare blir tillämplig i hyresprocessen. Hyresnämnderna och bostadsdomstolen är ju inte allmänna domstolar. För hyresprocessens vidkommande finns nu motsvarande bestämmelser i bostadsdomstolsinstruktionen och förordningen om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd.

Andra stycket motsvarar, med de ändringar som betingas av HPL:s speciella terminologi, i stort sett 6 kap. 1 § andra stycket RB. Enligt stadgandet behöver protokoll inte föras över annan handläggning än sammanträde eller besiktning, om den företas av lagfaren ledamot ensam eller av tjänsteman vid domstolen. Vid sammanträde och besiktning måste alltså protokoll alltid föras. Om ett mål skrivs av utan samband med sammanträde behöver inte protokoll föras.

5 kap. 3 §

Bestämmelser om innehållet i protokoll vid hyresnämnd finns f. n. i 2 § hyresnämndsprotokollsförordningen.

I *första stycket* i denna paragraf finns regler om innehållet i protokoll vid sammanträde i hyresnämnd och bostadsdomstolen. På grund av hänvisningen i paragrafen till 6 kap. RB skall sådant protokoll först och främst uppta de uppgifter om domstolen, dess ledamöter, parterna osv., som anges i 6 kap. 3 § RB. Därjämte skall sådan expert som avses i 2 kap. 5 § HPL anges i protokollet. En erinran härom har tagits in i *andra stycket*. Beträffande själva

sammanträdets gång gäller till att börja med samma bestämmelser som vid huvudförhandling (6 kap. 5 § RB). Detta innebär bl. a. att yrkanden och invändningar, ändringar däri samt medgivanden skall upptas liksom vilka vittnen som hörs och vilken bevisning som förebringas. Eftersom sammanträdet kan ha en funktion liknande förberedelsens kan det ibland vara av vikt med ett något fylligare protokoll. Vi har därför föreslagit att i protokollet dessutom skall antecknas vad i övrigt förekommit av betydelse. Hit hör t. ex. en redogörelse för omständigheterna i målet och motpartens yttrande häröver (jfr 6 kap. 4 § första stycket 2 p RB). Avgörs målet i anslutning till sammanträdet behöver emellertid några ytterligare anteckningar i protokollet inte ske, om uppgifterna tas upp i beslutet. Eftersom beslut i regel skall sättas upp särskilt kommer i dessa fall andra uppgifter av betydelse, såsom grunder och andra omständigheter, att flyta in i beslutet.

Vi har vidare ansett vissa uttryckliga undantag från de allmänna reglerna om protokoll i 6 kap. RB nödvändiga. Sålunda bör bestämmelserna i 6 kap. 4 och 7 §§ samt 8 § första stycket RB inte tillämpas i hyresprocessen. Detta innebär att bestämmelser om protokolls innehåll vid muntlig förberedelse inte gäller (6 kap. 4 § RB), låt vara att vissa av de uppgifter som där nämns enligt vad ovan anförts kan komma att tas in i protokollet om de är av betydelse i målet. Inte heller finns i protokoll enligt HPL något absolut förbud mot att ta upp parts utveckling av talan i rättsligt hänseende (jfr 6 kap. 7 § sista meningen RB). Det är dock sällan erforderligt att så sker. Angående uppsättande av protokoll och anteckning därom gäller inte bestämmelserna i 6 kap. 8 § första stycket RB. Särskilda bestämmelser finns f. n. i hyresnämndsprotokollsförordningen och bör också i fortsättningen meddelas i administrativ ordning. I övrigt gäller bestämmelserna i 6 kap. RB även vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen. Detta innebär bl. a. att utsaga av vittne m. fl. skall antecknas i protokollet (6 kap. 6 § första stycket RB). Liksom i högsta domstolen är dock sådana anteckningar inte nödvändiga i bostadsdomstolen. Övriga regler i RB som skall tillämpas är bestämmelserna om protokollförare, aktbildning, dagbok m. m. Protokollförared enligt 6 kap. 2 § RB får avläggas inför ordföranden ensam.

Några regler om protokollets innehåll vid besiktning finns av naturliga skäl inte i RB. I *tredje stycket* har vi därför tagit upp särskilda regler om protokoll vid besiktning. Besiktningsprotokollet skall bl. a. innehålla vissa uppgifter som anges i 6 kap. 3 § RB. Det skall också framgå om expert, som avses i 2 kap. 5 §, deltagit. Företas inte besiktningen av nämnden skall i protokollet antecknas vem som verkställer besiktningen. Dessutom skall protokollet innehålla en kort redogörelse för iakttagelserna. Det kan ibland vara lämpligt att iakttagelserna redovisas genom fotografier eller dylikt. Bestämmelserna bygger på motsvarande regler i hyresnämndsprotokollsförordningen.

Slutligen har vi funnit att det liksom hittills finns behov av särskilda bestämmelser om protokoll vid medling. En erinran härom har tagits in i *fjärde stycket*.

5 kap. 4 §

Enligt *första stycket* skall liksom hittills hyresnämndernas och bostadsdomstolens avgöranden av saken ske genom beslut. För sådana beslut gäller dels

bestämmelserna om dom i 17 kap. 3–5 §§ RB dels bestämmelserna i RB om slutligt beslut i den mån annat inte följer av HPL. Beslut varigenom saken prövats jämställs därigenom med domstols dom. I 5 kap. 5 § HPL finns bestämmelser om när beslut skall sättas upp särskilt och i 5 kap. 6 § bestämmelser om vad beslut skall grundas på. Till dessas närmare innehåll återkommer vi i specialmotiveringen till respektive paragraf.

Den grundläggande bestämmelsen om slutligt beslut finns i 17 kap. 12 § RB. Där stadgas bl. a. att vad i 17 kap. 2 och 9 §§ är stadgat om dom gäller även för slutligt beslut. 17 kap. 2 § RB handlar om vad som får läggas till grund för dom. På grund av specialbestämmelser i 5 kap. 6 § HPL gäller inte 17 kap. 2 § RB i hyresprocessen. Bestämmelsen i 17 kap. 9 § RB gäller däremot även hyresprocessen. Detta innebär att bl. a. RB:s bestämmelser om tid för avkunnande och meddelande av dom skall tillämpas liksom bestämmelserna om underrättelse om målets utgång och skiljaktiga meningar. Vad som i 17 kap. 9 § RB stadgas om avgörande efter huvudförhandling eller sammanträde för muntlig förberedelse gäller för hyresprocessens del när mål avgörs efter sammanträde.

När det gäller underrättelse till part om avgörandet gäller förutom 17 kap. 9 § sjunde stycket RB förordningen (1976:823) om skyldighet för domstol att underrätta part om dom i tvistemål m. m. En särskild bestämmelse om expediering av bostadsdomstolens beslut finns dock i 10 kap. 8 § HPL.

Den allmänna bestämmelsen i 17 kap. 12 § RB innehåller också en hänvisning till 17 kap. 7 och 10 §§ RB. Härav följer att beslut enligt HPL varigenom saken avgjorts skall avfattas skriftligen och skrivas under av de lagfarna ledamöter som deltagit.

Som inledningsvis antytts gäller för avgörande av saken i hyresprocessen även vad som i 17 kap. 3–5 §§ RB sägs om dom. Detta innebär bl. a. att avgörandet inte får grundas på annan omständighet än sådan part åberopat som grund för sin talan. Inte heller får beslut ges över annat eller mera än part yrkat. I vissa fall t. ex. i mål om förvärvstillstånd åligger det dock hyresnämnden eller bostadsdomstolen att själv ta initiativ till att viss utredning förebringas (se även 7 kap. 3 § andra stycket jfrt med 5 kap. 7 §). Hänvisningen medför vidare att RB:s regler om deldom och mellandom kan tillämpas i hyresprocessen.

För beslut varigenom en hyresnämnd eller bostadsdomstolen varken avgör saken eller på annat sätt skiljer saken ifrån sig – beslut under rättegången – gäller på grund av den allmänna hänvisningen till RB dess bestämmelser om sådant beslut.

Bestämmelserna i 17 kap. 14 § RB om verkställighet liksom bestämmelserna i 17 kap. 15 § RB om rättelse gäller också i hyresprocessen. Till verkställighetsreglerna återkommer vi i specialmotiveringen till 5 kap. 14 §. Eftersom beslut varigenom saken avgjorts jämställs med dom gäller beträffande verkställighet utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft bestämmelserna i 17 kap. 14 § första stycket RB (se vidare 5 kap. 13 §).

Rättskraftsreglerna i 22 § nämndlagen och 28 § BDL saknar motsvarighet i förslaget. De allmänna reglerna om rättskraft blir därför tillämpliga. Enligt de angivna lagrummen vinner beslut som innebär avslag på vissa typer av ansökningar, t. ex. ansökan om tillstånd till byte eller om reparationsföreläggande, inte rättskraft. Detta bör gälla även i fortsättningen. Att så blir

fallet torde emellertid följa av allmänna rättsgrundsatser och några bestämmelser i ämnet föreslås därför inte.

I *andra stycket* slås fast att förlikning stadfästs genom beslut. I övrigt gäller bestämmelsen i 17 kap. 6 § RB.

5 kap. 5 §

I hyresnämnds beslut skall enligt 21 § första stycket LAH anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt.

Bostadsdomstolens avgörande av saken sker enligt 25 § BDL genom beslut. Om sådant beslut gäller på grund av den allmänna hänvisningen till RB i BDL i tillämpliga delar 17 kap. 12 § RB. Slutligt beslut skall därför, om frågans beskaffenhet fordrar det, innehålla uppgifter i de hänseenden som anges i 7 § första och andra styckena i samma kapitel. Under samma förutsättning skall beslutet sättas upp särskilt. Departementschefen uttalade vid bostadsdomstolens tillkomst (prop. 1974:151 s. 125), att det syntes lämpligt att alla beslut varigenom saken prövats motiveras och sätts upp särskilt.

Av den allmännna motiveringen framgår att vi anser att beslut varigenom saken avgjorts i regel bör sättas upp särskilt. I paragrafen finns därför en bestämmelse om att så skall ske om inte särskilda skäl föranleder annat. Enligt vår mening bör hyresnämnderna kunna i större utsträckning än bostadsdomstolen ta in beslut, varigenom saken avgjorts, i protokollet i stället för att sätta upp det särskilt. Som exempel på hyresnämndsbeslut som enligt vår mening inte behöver sättas upp särskilt kan nämnas beslut i anledning av ansökningar om tillstånd av olika slag som tillstånd till byte, andrahandsuthyrning, förvärv av hyresfastighet, när saken är av enklare beskaffenhet eller ansökningen medgetts av motparten, beslut som meddelas efter ett sammanträde då ena parten uteblivit, beslut i förlängningstvister i fall när hyresvärdens talan grundats på omständigheter som angetts i överenskommelse om avstående från besittningsskydd och beslutet enligt vårt förslag inte får överklagas samt yttranden om skälig hyra eller ersättningslägenhet i lokalärenden av enklare slag. Hit hör också det fallet att hyresnämnden godkänner ett avstående från besittningsskydd beträffande lokal.

När bostadsdomstolen fastställer hyresnämndens beslut får beslutet liksom hittills enligt 15 § bostadsdomstolsinstruktionen (1975:517) jämfört med 5 § protokollkungörelsen (1971:1066) för de allmänna domstolarna tecknas på försättsblad, vid vilket fogas styrkt avskrift av den överklagade domen.

5 kap. 6 §

I 25 § andra stycket BDL föreskrivs att beslut skall grundas på vad handlingarna innehåller och vad i övrigt förekommit i målet. Småmålslagen föreskriver i 5 § att dom skall grundas på vad som förekommit vid sammanträde och vad som handlingarna innehåller. Förfarandet enligt SML skiljer sig såtillvida från förfarandet enligt BDL att det senare i regel är skriftligt. I småmål däremot är det vanligt att sammanträde hålls i målet.

Enligt HPL skall sammanträde i regel hållas vid hyresnämnden, medan skriftligt förfarande skall vara huvudregeln i bostadsdomstolen. Som vi framhållit i den allmänna motiveringen bör emellertid avgörandet få grundas på allt som förekommit i målet oavsett om sammanträde hållits eller ej. Detta gäller i båda instanserna. Eftersom regeln bör vara enhetlig har den utformats så att den kan tillämpas såväl när huvudregeln är muntligt förfarande som när den är skriftligt förfarande. Vi föreslår därför i paragrafen att beslut varigenom saken avgörs skall grundas på vad som förekommit vid sammanträde, om sådant hållits, och i övrigt vad handlingarna innehåller.

5 kap. 7 §

Bestämmelsen motsvarar 16 e § LAH och 19 § BDL. Den ger hyresnämnderna och bostadsdomstolen stöd för en mer aktiv processledning. Bestämmelsen är, liksom även nu är fallet, dock inte tillämplig om man vill avvisa erbjuden bevisning. Till denna fråga återkommer vi vid 5 kap. 9 §. Annan utredning än bevisning – t. ex. besiktning – kan emellertid avböjas med stöd av förevarande paragraf. Bestämmelsen ger dessutom bostadsdomstolen och hyresnämnderna möjlighet att själva införskaffa viss utredning. Som framgår av vad vi anfört vid 5 kap. 4 § kan detta främst bli aktuellt vid mål om tillstånd till förvärv av hyresfastighet. Det måste dock betonas att stadgandet i princip inte lägger något utredningsansvar på hyresnämnden eller bostadsdomstolen. Avsikten är i stället att man genom en aktiv processledning skall kunna begränsa utredningen i målet.

5 kap. 8 §

Paragrafen bygger på 22 BDL och i viss mån även 17 § första stycket och 18 § LAH. Den ger ordföranden i målet möjlighet att ensam företa besiktning eller att uppdra åt en eller flera ledamöter eller annan att företa sådan besiktning. Vi har i den allmänna motiveringen redogjort för skillnaden mellan syn och besiktning (se vidare härom prop. 1974:151 s. 122 f).

Beträffande *andra stycket* vill vi framhålla att den som innehar tjänst vid hyresnämnden eller i bostadsdomstolen inte är berättigad till särskilt arvode för besiktningen. Detta gäller främst lagfaren ledamot eller annan tjänsteman vid bostadsdomstolen och hyresråd. Företas besiktning av annan ledamot skall sammanträdesarvode utges.

Tredje stycket ger hyresnämnder och bostadsdomstolen möjlighet att förelägga vite om part vägrar att lämna tillträde för besiktning. Motsvarande möjlighet har hyresnämnder enligt 18 § LAH. Bestämmelser om skyldighet att lämna ut skriftliga handlingar, som nu finns i samma paragraf, behövs inte i HPL, eftersom motsvarande bestämmelser finns i 38 kap. RB. I fråga om bevisupptagning i samband med skiljenämndsförfarande i hyresnämnder hänvisas till 8 kap. 11 §.

5 kap. 9 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om upptagande av bevisning i bostadsdomstolen och vid hyresnämnderna. Bestämmelser härom finns f. n.

i 23 § första stycket BDL och 19 a § LAH. Det föreslagna stadgandet, som överensstämmer med bestämmelsen i BDL, skiljer sig från bestämmelsen i LAH bl. a. därigenom att även hyresnämnderna får ta upp bevisning genom syn.

Som framhållits i den allmänna motiveringen ger stadgandet hyresnämnderna och bostadsdomstolen en större möjlighet att avvisa erbjuden bevisning än motsvarande regel i 35 kap. 7 § RB, åtminstone sådan denna nu tillämpas av domstolarna. Med undantag av 35 kap. 7 § RB och, för hyresnämndernas vidkommande 40 kap. 8 § första stycket första meningen RB (muntligt förhör med sakkunnig, som utlåtit sig skriftligen – jfr 6 kap. 10 § sista meningen HPL), gäller i övrigt RB:s bestämmelser om upptagande av bevisning. Vi har redan i den allmänna motiveringen framhållit att detta bl. a. medför att förbudet mot vittnesintyg också kommer att gälla vid handläggningen i hyresnämnderna. I den allmänna motiveringen har vi vidare påpekat att förbudet inte medför att part eller annan inte längre kan höras upplysningsvis.

Av 35 kap. 6 § RB som är tillämplig, följer att hyresnämnden och bostadsdomstolen inte får utan begäran av en part höra vittne, som inte förut hörts i målet, eller meddela föreläggande om företeende av skriftligt bevis.

5 kap. 10 §

Paragrafen är ny. Däri sägs att bevisning skall tas upp vid sammanträde inför hyresnämnden eller bostadsdomstolen, om inte annat stadgas. Beträffande upptagande av bevis utom huvudförhandling och till framtida säkerhet gäller RB:s bestämmelser. Om upptagning av bevis vid utländsk domstol finns särskilda regler.

5 kap. 11 §

Som tidigare antytts gäller inte bestämmelserna i 33 kap. 2 § RB. Stadgandet ålägger part som kommer in med handling som skall delges att hålla tillhanda styrkt avskrift av handlingen. Gör han inte det sker det genom rättens försorg på partens bekostnad. Någon motsvarande regel har hittills inte gällt för hyresprocessens del. Att införa en sådan regel skulle bli administrativt alltför betungande främst för hyresnämnderna. Vi har därför ansett det befogat att här förorda ytterligare ett undantag från RB:s regler.

5 kap. 12 §

Paragrafens *första stycke* har sin förebild i 31 § BDL. Enligt detta stadgande skall förutom kallelse och föreläggande även inlaga eller annan handling tillställas part eller annan genom delgivning (jfr 30 § LAH). För att inte processen enligt HPL skall bli alltför tungrodd anser vi att kravet på delgivning endast bör gälla ansökningar, kallelser och förelägganden. Andra inlagor och handlingar bör endast delges när det anses behövligt. Delgivningslagen (1970:428) och delgivningskungörelsen (1970:467) gäller i princip vid förfarandet enligt HPL (jfr prop. 1974:151 s. 130).

Att en hyresnämnds slutliga beslut skall tillställas part framgår f. n. av 21 § fjärde stycket LAH. Genom den allmänna hänvisningen till RB samt 5 kap. 4 § första stycket HPL grundas i HPL denna skyldighet på bestämmelserna i 17 kap. 9 och 12 §§ RB samt bestämmelserna i förordningen (1976:823) om skyldighet för domstol att underrätta part om dom i tvistemål. För bostadsdomstolens vidkommande finns en särskild bestämmelse i 10 kap. 8 § HPL.

Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi att särskilda regler om delgivning bör kunna tillämpas vid hyresnämnd i s. k. massärenden. En erinran härom har tagits in i paragrafens *andra stycke*. Angående den närmare innebörden härav återkommer vi i specialmotiveringen till 6 kap. 24 §.

5 kap. 13 §

I 29 § BDL och 13 a § LAH föreskrivs att, om en hyresgästs talan om förlängning av hyresavtal lämnas utan bifall, får efter yrkande av hyresvärden i beslutet hyresgästen åläggas att avflytta vid den tidpunkt då lägenheten skall avträdas. Bostadsdomstolens beslut i sådan fråga får verkställas såsom laga kraft ägande dom. Bakgrunden till bestämmelserna är RB:s princip att en fullgörelsetalan inte får tas upp till prövning med mindre fullgörelsetiden har inträtt (13 kap. 1 § RB, se vidare prop. 1974:151 s. 128 ff och s. 147). De nuvarande reglerna i 29 § BDL och 13 a § LAH tillkom år 1975 när fullföljd i förlängningstvist fördes över från de allmänna domstolarna till bostadsdomstolen. Dessförinnan fanns en bestämmelse i 62 § första stycket HL (prop. 1974:141 s. 346) som gav domstol möjlighet att samtidigt pröva en förlängningstvist och talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta trots att tiden för lägenhetens avträdande ännu inte inträtt.

Vi anser att det alltjämt finns behov av att kunna pröva flyttningsfrågan samtidigt med förlängningsfrågan. De nuvarande bestämmelserna i 29 § BDL och 13 a § LAH bygger emellertid på att det vid en förlängningstvist är hyresgästen som skall hänskjuta tvisten till nämnden. I avsnitt 5.3 har vi föreslagit att en hyresvärd som inte vill medge förlängning har att hänskjuta tvisten till nämnden. Detta har medfört att paragrafen erhållit en förändrad lydelse.

Eftersom beslut varigenom saken avgjorts i HPL jämställs med domstols dom får beslut om avflyttning verkställas på samma sätt som allmän domstols dom (se vidare 14 §). Om skäl föreligger kan hyresnämnden med tillämpning av RB 17 kap. 14 § första stycket förordna att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft (jfr SOU 1961:47 s. 215).

5 kap. 14 §

Enligt 29 § BDL och 32 § LAH kan vissa beslut av hyresnämnderna och bostadsdomstolen verkställas som lagakraftägande dom.

Bestämmelser om bl. a. verkställighet av dom i tvistemål finns i 3 kap. UL. Dessa bestämmelser gäller inte endast dom av allmän domstol utan även dom av specialdomstol. Med domstols dom avses enligt 37 § första stycket UL även annat avgörande av domstol i tvistemål. Härmed avses slutliga beslut

och beslut under rättegången samt beslut enligt ärendelagen i den mån särskilda föreskrifter inte getts (NJA II 1947 s. 109). I den nya utsökningsbalken återfinns motsvarande bestämmelser om verkställighet av domstols dom i 1 kap. 1 § och 3 kap.

Beslut varigenom saken avgjorts jämställs i HPL med domstols dom i tvistemål. Detta framgår av 5 kap. 4 §. Hyresnämndernas och bostadsdomstolens beslut kan därför verkställas som domstols dom i tvistemål. För att undanröja de tveksamheter som emellertid kan uppstå pga. att avgörande av saken enligt HPL sker genom beslut och inte genom dom föreslår vi i förevarande paragraf ett uttryckligt stadgande av innebörd att beslut enligt HPL får verkställas som domstols dom i tvistemål om inte annat föreskrivits.

5 kap. 15 §

Av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.7) framgår att vi anser att om förhandlingar enligt HFL strandat så skall, i motsats till vad som nu gäller, de förhandlande parterna kunna föra en tvist om ändring av hyresvillkoren vidare till hyresnämnden. Detta innebär bl. a. att de enskilda hyresgästerna i de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen inte längre är parter i ett sådant mål. Som också framgår av den allmänna motiveringen anser vi vidare att den enskilde hyresgästens rätt att jämlikt 22 § HFL få de hyresvillkor som fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse prövade av hyresnämnden måste finnas kvar. Om förhandlingarna strandar och hyresvillkoren fastställs genom beslut av hyresnämnden eller bostadsdomstolen har den enskilde hyresgästen enligt förslaget rätt att få hyresvillkoren för sin lägenhet prövade enligt 22 § HFL. Det skulle emellertid innebära en onödig omgång om en enskild hyresgäst som har synpunkter på vilka hyresvillkor som skall gälla för hans lägenhet inte skulle kunna få göra sin stämma hörd förrän hyresnämnden eller bostadsdomstolen genom ett laga kraft ägande beslut slitit tvisten mellan de förhandlande parterna.

Vi föreslår därför i denna paragraf att om de förhandlande parterna fört en tvist vidare till hyresnämnden enligt 24 § HFL så skall en enskild hyresgäst vars lägenhet omfattas av förhandlingsordningen beredas tillfälle att yttra sig i målet, om han begär det och synnerligt hinder inte möter. Detsamma gäller om tvisten förts vidare till bostadsdomstolen och oavsett om hyresgästen yttrat sig vid hyresnämnden. Av 5 kap. 6 § framgår att vad hyresgästen anfört kan beaktas vid målets avgörande. En enskild hyresgäst som yttrar sig i målet är inte part i målet. Hyresnämnderna och bostadsdomstolen har därför inte någon skyldighet att underrätta de enskilda hyresgästerna om tvisten. Normalt bör yttrande avges skriftligen. Om en hyresgäst begär att få yttra sig muntligen bör emellertid hyresnämnden eller bostadsdomstolen kalla honom till något sammanträde, där detta lämpligen kan ske. Har handläggningen i övrigt avslutats, när hyresgästen kommer in med skriftligt yttrande eller begär att bli kallad, bör hyresnämnden kunna underlåta att fästa avseende vid hans framställning. Det är sådana och liknande situationer som avses med undantaget, när synnerligt hinder möter.

En enskild hyresgäst, som yttrat sig vid tvist enligt 24 § HFL mellan de förhandlande parterna, är inte betagen sin rätt att enligt 22 § HFL föra talan om ändring av villkoren såvitt de avser honom.

9.2.6 *Prövningsförfarandet i hyresnämnd (6 kap.)*

Allmänna bestämmelser (1–3 §§)

6 kap. 1 §

Paragrafen innehåller en forumregel. Den motsvarar 4 § andra stycket LAH.

6 kap. 2 §

Enligt stadgandet skall hyresnämnden handlägga mål skyndsamt. Det har förts över från 26 § LAH.

6 kap. 3 §

Paragrafens *första stycke* innehåller en närmare beskrivning av den materiella processledning hyresnämnderna skall utöva. En allmän föreskrift om processledning enligt HPL finns i 5 kap. 7 §. Förebilden för det mer utförliga stadgandet i denna paragraf har hämtats från 6 § första stycket SML. I den allmänna motiveringen har vi pekat på skillnaden mellan den materiella processledningen vid hyresnämnderna enligt HPL å ena sidan samt processledningen enligt SML å andra sidan.

Liksom vid förfarandet enligt småmålslagen får hyresnämndernas materiella processledning sin största funktion vid sammanträdet. Den skall emellertid utövas under hela målets handläggning. Avsikten med bestämmelsen är att hyresnämnden skall se till att målet tillförs tillräckligt material för att ett säkert avgörande i sak skall kunna ges men att detta sker till rimliga kostnader.

Som redan framgått av 1 kap. 3 § är en av hyresnämndernas förnämsta uppgifter att medla i hyres- och bostadsrättstvister. I *andra stycket* har vi tagit in en påminnelse om att hyresnämnderna i regel skall försöka förlika parterna. Liksom hittills (12 § första stycket LAH) skall nämnden göra det även om medling inte påkallats. Vi anser emellertid att medling under vissa förutsättningar kan vara olämplig. Om särskilda skäl talar mot medling skall sålunda något förlikningsförsök inte ske. Exempel på situationer där medling kan vara olämplig är mål enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. och andra mål av tillståndskaraktär.

Måls anhängiggörande m. m.

6 kap. 4 §

Liksom hittills (LAH 8 § första stycket) skall enligt *första stycket* mål anhängiggöras genom skriftlig ansökan. Sedan målet väl anhängiggjorts får emellertid part vid sammanträde under vissa förutsättningar muntligen väcka annan talan i målet, se sjätte stycket. Ansökningen skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud. På grund av den allmänna hänvisningen till RB gäller beträffande bl. a. fullmakt reglerna om rätte-

gångsombud i 12 kap. RB. Av samma skäl gäller också vad som i 11 kap. RB sägs om part och ställföreträdare.

Ansökningen måste naturligtvis också innehålla upplysningar om parternas namn och adress. Föreskrifter härom finns i *andra stycket*. Vilka närmare uppgifter som därvid skall lämnas framgår av 33 kap. 1 § andra stycket RB. Ändras förhållandena skall enligt sista stycket nämnda lagrum detta anmälas till hyresnämnden. Även parts personnummer bör uppges. För att hyresnämnden skall kunna bedöma om den är rätt forum enligt 6 kap. 1 § skall vidare den berörda fastighetens belägenhet anges. Ansökningen skall också innehålla en kort beskrivning av tvistens beskaffenhet, t. ex. ändring av hyresvillkor, förlängning av hyresavtal, tillstånd till andrahandsupplåtelse, ersättning enligt 78 § hyreslagen.

De två tidigare styckena tar upp de formella krav vi anser skall ställas på ansökningen. I *tredje stycket* finns mer materiellt betonade bestämmelser om ansökningens innehåll. Sökanden skall sålunda i ansökningen ange vad han yrkar och de omständigheter han åberopar till stöd för yrkandet. Han skall vidare i ansökningen ange de bevis som åberopas. Nämnden har som framgår redan av den allmänna motiveringen att från fall till fall avgöra vad som kan krävas av en ansökan. Om så erfordras får nämnden förelägga sökanden att komplettera ansökningen. Först sedan så skett får nämnden enligt *fjärde stycket* avvisa ansökningen. Detta förutsätter dock att ansökningen är så bristfällig att den inte kan läggas till grund för en fortsatt handläggning av målet.

Hur pass ingående yrkandet och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet behöver redovisas varierar mellan olika typer av mål. I t. ex. ett mål om villkorsprövning kan det sålunda vara tillräckligt att en hyresgäst yrkar att hyran skall sättas ned. Är det fråga om ersättning enligt 29 § HL för att lägenhetens bruksvärde minskat måste man å andra sidan kräva att hyresvärden redan i ansökningen anger vilket belopp han yrkar. Detsamma gäller mål om skadestånd och ersättning enligt 78 § HL.

När det gäller de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet kan dessa som påpekats redan i den allmänna motiveringen framgå av handlingar som fogats till ansökningen, t. ex. hyreskontrakt. I mål om ersättning enligt 78 § HL, skadestånd och andra mål av mer renodlad tvistemålskaraktär är det – inte minst för att man skall veta vad beslutets rättskraft kommer att omfatta – nödvändigt att de omständigheter som åberopas redovisas på samma sätt som i en ansökan om stämning.

I nämndlagen finns särskilda bestämmelser om ansökningens innehåll i ärenden enligt t. ex. bostadssaneringslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet. Särskilda bestämmelser för handläggningen av bl. a. mål enligt dessa lagar finns i 7 kap. En erinran härom finns i *femte stycket*.

I *sjätte stycket* stadgas att sedan målet anhängiggjorts får en part i regel muntligen vid sammanträde inför nämnden väcka talan, som har samband med målet. Exempel på sådan talan är talan om betalning på grund av motfordran. Om det föranleder särskild olägenhet, får emellertid nämnden vägra att ta upp talan som väckts muntligen. Så kan vara fallet, om den talan parten vill väcka är mycket omfattande eller eljest komplicerad. I sådant fall får parten väcka sin talan skriftligen genom ansökan.

På grund av bestämmelsen i 1 kap. 1 § andra stycket kan tvist om

motfordran handläggas vid en hyresnämnd oavsett om tvisten i sig kan tas upp av en hyresnämnd eller ej. Detta gäller dock inte tvist som anges i 1 kap. 2 §.

6 kap. 5 §

Om ansökningen inte avvisas enligt bestämmelserna i 6 kap. 4 § fjärde stycket skall den sändas över till motparten. Av 5 kap. 12 § första stycket framgår att ansökningen skall delges motparten. Ansökningen får delges motparten tillsammans med kallelse till sammanträde.

Andra stycket handlar om återkallelse. Bestämmelsen har förts över från 8 § femte stycket LAH. Om motparten har möjlighet att erhålla ersättning för rättegångskostnader enligt 6 kap. 19 § bör han beredas tillfälle att yttra sig över återkallelsen. Detta skall således ske inte blott om målet rör skadestånd, utfående av penningfordran eller förverkande utan även när förhållandena i målet är sådana att bestämmelserna i 18 kap. 6 § RB eller 6 kap. 19 § andra stycket HPL kan komma att tillämpas. Någon möjlighet att få sökandens talan ogillad finns inte i detta fall. Återkallar hyresvärden sin talan i förlängningstvist, när tiden för hänskjutande till nämnden gått ut och hyresgästen alltjämt bor kvar, bör hyresnämnden fastställa att hyresförhållandet består på oförändrade villkor. I så fall bör hyresgästen först få tillfälle att yttra sig.

6 kap. 6 §

Stadgandet är nytt. Det handlar om ändring av talan. Som framgår av den allmänna motiveringen har vi ansett att RB:s stränga regler härutinnan inte bör gälla i förfarandet enligt HPL. I den allmänna motiveringen har vi också gett exempel på sådana särskilda föreskrifter som utesluter ändring av talan enligt förevarande bestämmelse.

Måls handläggning

6 kap. 7 §

Huvudregeln enligt LAH är att muntlig förhandling skall hållas inför nämnden. Vi har i den allmänna motiveringen förordat att sådan förhandling i likhet med vad som gäller enligt SML skall kallas sammanträde.

Liksom enligt LAH skall ett mål i regel beredas till avgörande vid sammanträde. Det kan emellertid om så erfordras föregås av skriftlig handläggning. På så vis kan målet förberedas så att det kan avgöras efter ett enda sammanträde. Härigenom vinner man både tid och pengar. Det sagda framgår av *första* och *andra styckena*.

Enligt LAH kan vissa typer av ärenden avgöras utan att parterna kallas att inställa sig till förhandling inför nämnden. Enligt 14 § andra stycket, 15 a § tredje stycket, 16 § tredje stycket, 16 c § tredje stycket och 16 d § tredje stycket i dess lydelse efter den 1 juli 1980, allt i LAH skall förhandling hållas om det inte är uppenbart att förhandling inte behövs. Enligt bestämmelsen i

tredje stycket sista meningen kan nämnden under enahanda förutsättning generellt underlåta att hålla sammanträde.

Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi även att massärenden under vissa förutsättningar kan avgöras utan sammanträde. Av 6 kap. 25 § framgår att delgivning i sådana fall kan ske genom kungörelse. I avsnitt 6.2 har vi vidare föreslagit att hyresgästen i vissa vanligt förekommande situationer regelmässigt inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtal, om skriftlig överenskommelse härom träffats med hyresvärden. Så är fallet om det hus där bostadslägenheten är belägen skall rivas eller byggas om och rivningen eller ombyggnaden påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början (56 § första stycket HL). Inte heller har hyresgästen, när hyresavtalet avser upplåtelse av lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när avtalet ingicks, i regel rätt till förlängning om skriftlig överenskommelse träffats om det och upplåtaren skall flytta tillbaka till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början (57 § första stycket HL). I de nu angivna fallen har hyresgästen endast rätt till förlängning om synnerliga skäl föreligger. Om hyresvärden till stöd för yrkande att hyresgästen skall flytta endast åberopar någon av nu angivna grunder, får hyresnämnden enligt tredje stycket andra meningen avgöra målet utan sammanträde. Finner hyresnämnden att hyresavtalet trots överenskommelsen kan komma att förlängas bör emellertid sammanträde hållas. För att så skall vara fallet måste någon omständighet har förebragts i målet som tyder på att synnerliga skäl att förlänga hyresavtalet kan föreligga. Exempel på vad som här avses med synnerliga skäl finns i avsnitt 6.2 av den allmänna motiveringen.

6 kap. 8 §

I paragrafen slås fast att om sammanträde hålls skall parterna kallas till sammanträdet. Bestämmelser om vilka påföljder för utevaro som kan sättas ut i kallelsen finns i 6 kap. 9 §. Sätts målet omedelbart ut till sammanträde är det lämpligt att ansökningen bifogas kallelsen. Av 6 kap. 7 § första stycket följer emellertid att nämnden, om det är lämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet, innan kallelse utfärdas får förelägga motparten att yttra sig över ansökningen. Härigenom kan sammanträdet göras effektivare. Denna möjlighet att begära skriftligt svaromål bör naturligtvis inte utnyttjas i det fall att någon ofullständighet vidlåder ansökningen. I sådant fall bör sökanden först föreläggas att komplettera ansökningen enligt 6 kap. 4 § fjärde stycket. Efterföljer sökanden inte föreläggandet bör nämnden, om inte bristen är sådan att ansökningen skall avvisas jämlikt 6 kap. 4 § fjärde stycket, kalla parterna till sammanträde. Efterkommer inte motparten föreläggande om skriftligt yttrande över ansökningen bör likaledes parterna kallas till sammanträde inför nämnden.

6 kap. 9 §

I *första stycket* finns bestämmelser om vid vilka påföljder sökanden kan kallas att inställa sig till sammanträde. Båda de här angivna påföljderna bör sättas ut i kallelsen som alternativa möjligheter. Till beslut om påföljd återkommer

vi i specialmotiveringen till bestämmelserna om parts utevaro (6 kap. 13–15 §§).

Andra stycket handlar om kallelse av motpart. De här angivna påföljderna är inte alternativa. Motparten skall kallas att inställa sig inför nämnden vid påföljd att hans utevaro inte utgör hinder för målets vidare handläggning och avgörande. Om personlig inställelse finns bestämmelser i tredje stycket. Av 13 och 14 §§ framgår att nämnden under vissa förutsättningar kan komma att skriva av målet. Motparten skall i kallelsen särskilt erinras om att målet kan komma att skrivas av om han inte inställer sig.

Tredje stycket handlar om personlig inställelse. Är det erforderligt att en part eller parts ställföreträdare inställer sig personligen skall han föreläggas att inställa sig vid vite. Sådant föreläggande får ske jämte de i första och andra styckena angivna påföljderna. Skulle målet komma att avgöras eller skrivas av trots att part, som kallats att inställa sig personligen vid vite, inte kommit tillstädes får naturligtvis inte vitet samtidigt dömas ut (9 kap. 8 § tredje stycket RB). Vite får inte heller dömas ut om det kan antas att parten har laga förfall för sin utevaro (jfr 32 kap. RB).

Av *fjärde stycket* framgår att i kallelse till sammanträde, som inte avser annat än bevisupptagning, får annan påföljd än vite inte föreläggas part.

6 kap. 10 §

I paragrafen, som motsvarar 17 § första stycket SML, finns kortfattade bestämmelser om förfarandet vid sammanträde och bevisupptagning.

RB innehåller ganska detaljerade bestämmelser om förfarandet vid huvudförhandling. Beträffande förfarandet vid muntlig förberedelse finns i RB inte några närmare regler. Sammanträde enligt HPL och SML är avsedda att ersätta både förberedelse och huvudförhandling. För att inte i onödan binda förfarandet bör några närmare anvisningar om detta inte ges utan hyresnämnden bör istället ha frihet att förfara efter omständigheterna.

Av 5 kap. 10 § framgår att bevis skall tas upp vid sammanträde. I likhet med vad som gäller enligt SML (prop. 1973:87 s. 191) gäller för bevisupptagningen i princip RB:s regler. Liksom enligt SML är möjligheten till bevisupptagning vid annan domstol i HPL något större än i RB.

Som tidigare antytts gäller enligt förslaget inte RB:s regler om förhör med sakkunnig som utlåtit sig skriftligen. Efter mönster av 17 § första stycket SML har i sista meningen föreskrivits att förhör med sådan sakkunnig endast får ske när nämnden finner det nödvändigt (se prop. 1973:87 s. 191 f).

6 kap. 11 §

Paragrafens *första stycke* inleds med en bestämmelse som syftar till att begränsa antalet sammanträden inför nämnden. Huvudregeln är, såsom också framgår av den allmänna motiveringen, att målet om möjligt skall slutbehandlas vid det första sammanträdet. Stadgandet innehåller dock inte något förbud mot att hålla ytterligare sammanträden om så behövs. I 18 § första stycket SML föreskrivs att mer än två sammanträden endast får hållas om synnerliga skäl föreligger. Vi har inte funnit det ändamålsenligt att föreslå en sådan regel i HPL. Erfarenheten visar nämligen att ett förberedande

sammanträde ofta behövs. I många mål kommer därför två sammanträden att hållas. Fler sammanträden kan i och för sig naturligtvis tänkas. Eftersom hyresnämndsförfarandet skall präglas av enkelhet och snabbhet ligger det emellertid i sakens natur att fler än två sammanträden endast kan tänkas förekomma i komplicerade mål, t. ex. när målet rör ersättning enligt 78 § HL. I det fall mer än ett sammanträde behövs torde det ofta bero på att bevisning som åberopas inte finns tillgänglig vid det första sammanträdet eller att ytterligare utredning behövs. Skall bevisning tas upp vid det andra sammanträdet, t. ex. genom vittnesförhör eller syn, bör det kunna hållas i nära anslutning till det första sammanträdet. Även ur förlikningssynpunkt kan det vara erforderligt att mer än ett sammanträde hålls. Vid fortsatt huvudförhandling gäller enligt 43 kap. 11 § RB en tidsfrist på 15 dagar (jfr även 42 kap. 20 § RB). Eftersom hyresnämndens avgörande enligt förslaget får grundas på vad som förekommer vid sammanträde och vad handlingarna i övrigt innehåller, behövs inte någon motsvarande regel för hyresnämndernas del. En sådan skulle medföra att en del av smidigheten i systemet gick förlorad. Enligt 6 kap. 2 § skall emellertid hyresnämnderna handlägga mål skyndsamt. Redan häri ligger att onödiga uppskov i handläggningen inte får förekomma.

Har muntlig bevisning tagits upp eller syn ägt rum är det naturligtvis av största vikt att de ledamöter som exempelvis lyssnat på vittnet eller sett fastigheten deltar i avgörandet. Har bevisningen tagits upp eller syn hållits vid ett sammanträde och avgörs målet först i samband med ett annat sammanträde eller annars vid ett senare tillfälle, måste i princip samma ledamöter sitta i nämnden. Vid förfall för någon av ledamöterna skall i regel bevisningen tas upp på nytt. Endast om tungt vägande hinder – i lagtexten betecknat som synnerligt hinder – möter får byte av ledamot ske, utan att bevisningen tas upp på nytt. Denna regel bygger på 18 § första stycket SML (prop. 1973:87 s. 165 och 231) men är mer restriktiv till byte av ledamot än sistnämnda bestämmelse.

I *andra stycket* finns en regel som ger nämnden möjlighet att avsluta ett mål, vari sammanträde hållits, genom skriftväxling. Stadgandet bygger på 18 § andra stycket SML. Det tar sikte såväl på det fallet att det efter sammanträdet återstår någon fråga som kan behandlas utan sammanträde som fall då den tidigare handläggningen varit uteslutande skriftlig (jfr prop. 1973:87 s. 193).

6 kap. 12 §

I vissa mer komplicerade mål kan det för att processen skall bli så effektiv som möjligt vara nödvändigt att det första sammanträdet ägnas åt att planera den fortsatta handläggningen och åt att klarlägga vilken bevisning som kommer att förebringas. En erinran härom har tagits in i denna paragraf. I Hyresrätt 2 föreslog vi att ett sådant stadgande skulle föras in som ett tillägg till dåvarande 16 d § LAH. Vi har i samband med det förslaget lämnat en redogörelse för stadgandets innebörd (SOU 1978:8 s. 90 och 123 f).

Parts utevaro

Vad kallelser till sammanträde skall innehålla framgår av vad vi anfört under 6 kap. 9 §. I 6 kap. 13–15 §§ finns bestämmelser om vilka åtgärder nämnden äger vidta om kallad part uteblir. Paragrafernas tillämpning förutsätter naturligtvis att parten delgetts kallelse på riktigt sätt och att den påföljd för utevaro som nämnden tillämpar angetts i kallelsen. Finns det anledning anta att parten har laga förfall kan inte heller reglerna om avgörande i parts utevaro tillämpas. Målet måste då sättas ut till nytt sammanträde.

6 kap. 13 §

Paragrafen behandlar sökandens utevaro. Kommer inte sökanden tillstädes kan målet skrivas av. Om återupptagande av mål som skrivits av finns särskilda bestämmelser i 6 kap. 20 §. Kommer motparten tillstädes får nämnden avgöra målet. Detta kräver dock att motparten yrkar detta. Uteblir båda parterna skall målet skrivas av. Är målet sådant att det kan förutses att det kan avgöras trots att båda parter uteblir finns det emellertid oftast inte skäl att över huvud taget sätta ut det till sammanträde. Man bör i sådant fall överväga om det inte i stället kan avgöras utan sammanträde enligt 6 kap. 7 §.

Är parterna i målet ömsom sökande och motpart gäller de i paragrafen angivna påföljderna för utevaro endast i den del av målet den frånvarande är sökande. I den del han är motpart gäller bestämmelserna i 6 kap. 14 §.

6 kap. 14 §

Paragrafen behandlar motpartens utevaro. Kommer inte motparten tillstädes, får nämnden avgöra målet. Detta förutsätter dock att sökanden är närvarande och att han yrkar att målet skall avgöras. Kommer inte heller sökanden tillstädes, skrivs målet av enligt 13 §. Sökanden har i sådant fall möjlighet att få målet återupptaget enligt 6 kap. 20 §.

Om sökanden inte begär att målet skall avgöras, kan nämnden endera skriva av målet eller bestämma om den fortsatta handläggningen. Skrivs målet av i denna situation gäller inte reglerna om återupptagande i 6 kap. 20 §. Beslutar hyresnämnden om fortsatt handläggning får part föreläggas att vid vite inställa sig inför nämnden.

Vad som gäller om parterna är ömsom sökande och motpart framgår av motiveringen till 6 kap. 13 §.

6 kap. 15 §

Paragrafen handlar om parts utevaro från sammanträde som enbart avser bevisupptagning. Uteblir part från sådant sammanträde, får beviset tas upp ändå.

Beslut m. m.

6 kap. 16 §

Bestämmelsen motsvarar 27 § andra meningen LAH. Den ger möjlighet att låta expert som avses i 2 kap. 5 § vara närvarande vid överläggningen och säga sin mening.

6 kap. 17 §

Stadgandet, som motsvarar 20 § LAH, reglerar i vilken ordning omröstningen skall ske. På grund av den allmänna hänvisningen till RB gäller därvid i huvudsak bestämmelserna i 16 kap. samma balk. Liksom hittills skall ordföranden först säga sin mening. Vi vill här påpeka att stadgandet enbart tar sikte på omröstningen och inte den överläggning som skall föregå en eventuell omröstning. Vid överläggningen skall de frågor som kommit upp i målet diskuteras av ledamöterna. Här behöver således inte ledamöterna yttra sig i någon bestämd ordning. Uppnår man enighet under överläggningen fattas beslutet i enlighet härmed. Kommer man däremot inte överens skall överläggningen följas av en omröstning (16 kap. 1 § första stycket RB).

6 kap. 18 §

Bestämmelsen handlar om ersättning till annan än part som inkallats av nämnden för att höras i målet utan att part begärt det. Den motsvarar i sak 19 § andra stycket LAH. Eftersom numera även exempelvis av part åberopade vittnen kallas genom nämndens försorg kan stadgandet missförstås (jfr beträffande dess tillkomst prop. 1967:171 s. 23 och 41). Bestämmelsen i 19 § andra stycket LAH synes i praxis understundom ha tillämpats så att ersättning utgått även när nämnden på en parts begäran kallat t. ex. ett vittne. För att stryka under att det här är fråga om någon som kallats in av nämnden utan att part begärt det har vi i lagtexten fört in ordet självmant. Ersättning kan sålunda inte utgå enligt denna paragraf till t. ex. ett vittne som nämnden kallat på begäran av en part. Att nämnd under vissa förutsättningar på eget bevåg kan föranstalta om viss utredning har berörts vid 5 kap. 7 §.

Rättegångskostnad

6 kap. 19 §

För de överväganden som ligger till grund för *första stycket* av denna paragraf har vi lämnat en ingående redogörelse under avsnittet "Rättegångskostnader m. m." i den allmänna motiveringen (8.3.2.8).

För rättegångskostnadernas fördelning vid hyresnämnderna gäller sålunda att vardera parten skall bära sin kostnad om annat inte stadgas. Ett skäl till att en annan rättegångskostnadsfördelning kan tillämpas är att part gjort sig skyldig till försumlig processföring enligt 18 kap. 6 § RB. Vidare gäller inte huvudregeln att vardera parten skall bära sin kostnad vid hyresnämnden, om

målet rör skadestånd, utfående av penningfordran eller förverkande av hyresrätt eller nyttjandrätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt. Till följd av den allmänna hänvisningen till RB gäller för dessa typer av mål bestämmelserna i 18 kap. RB. De mål det här är fråga om är sålunda bl. a. sådana där hyresvärd eller hyresgäst yrkar skadestånd av motparten. Hit hör också hyresvärdens krav på att få ut ogulden hyra och andra penningfordringar. I begreppet utfående av penningfordran ligger att det måste vara fråga om fullgörelsetalan. Till gruppen hör också mål om förverkande. Den omständigheten att hyresvärden i en förlängningstvist åberopar förverkande som en besittningsskyddsbrytande grund medför däremot inte att RB:s kostnadsregler skall tillämpas.

Ett mål kan ibland gälla flera frågor där inte samma regel gäller för rättegångskostnadsfördelningen i de olika delfrågorna. I sådana fall måste först rättegångskostnaderna delas upp på de olika delfrågorna. Därefter får de fördelas mellan parterna alltefter den typ av mål de enskilda delfrågorna gäller.

Som tidigare antytts under 6 kap. 5 § behöver i regel inte någon kommunikation ske om ett mål vari huvudregeln är tillämplig återkallas. Detta gäller emellertid inte om hyresnämnden finner anledning anta att bestämmelserna i 18 kap. 6 § RB kan komma att tillämpas.

I *andra stycket* finns ytterligare en undantagsbestämmelse från regeln att vardera parten skall svara för sin kostnad om inte annat sägs. Denna undantagsregel avser enbart en parts kostnad för inställelse i målet. Om en part på den andra partens begäran inställt sig personligen för att höras i målet anser vi det sålunda inte rimligt att den förstnämnda parten själv skall behöva stå för kostnaden för sin inställelse även om han vinner målet. Vi anser därför att bestämmelserna i 18 kap. RB i sådant fall skall gälla beträffande inställelsekostnaderna även om vardera parten i övrigt skall svara för sin kostnad i hyresnämnden.

Återkallas ett mål där en tillämpning av andra stycket kan bli aktuell skall, som antytts under 6 kap. 5 §, motparten beredas tillfälle att yttra sig över återkallelsen även om målet i övrigt är sådant att vardera parten skall svara för sin kostnad.

Övriga bestämmelser

6 kap. 20 §

Bestämmelsen handlar om återupptagande av avskrivet mål i visst fall. Den motsvarar, såvitt avser mål som handläggs vid hyresnämnd, 11 § LAH.

6 kap. 21 §

Paragrafen handlar om avskrivning av tvist om villkorsändring beträffande lokal i visst fall. Den motsvarar 9 § andra stycket LAH såvitt bestämmelsen avser hyresnämnd.

6 kap. 22 §

I beslut om avskrivning enligt föregående paragraf skall anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 81 § HL skall anses förlängt. Stadgandet har förts över från 21 § första stycket LAH.

6 kap. 23 §

Av 5 kap. 4 § andra stycket framgår att stadfästande av förlikning sker genom beslut. Begär parterna inte någon stadfästelse skall hyresnämnden enligt paragrafen skriva av målet.

6 kap. 24 §

Bestämmelsen är ny. Den handlar om delgivning i massärenden som avgörs utan sammanträde. När sådant avgörande får ske framgår av 6 kap. 7 § tredje stycket. Som framgår av den allmänna motiveringen anser vi att delgivning i dessa fall skall få ske genom kungörelse.

Av 5 kap. 12 § första stycket framgår när delgivning skall ske i mål enligt HPL. Hur sådan delgivning skall gå till framgår av delgivningslagen (1970:428). Enligt 16 § första stycket delgivningslagen kan i och för sig delgivning med ett stort antal personer under vissa angivna förutsättningar ske genom kungörelse. Gäller emellertid delgivningen personer som hyr eller annars innehar lägenhet i samma fastighet, skall den handling som skall delges eller meddelande om var vidlyftig handling eller dylikt hålls tillgänglig sändas med posten till envar av dem, om inte detta förfarande skulle medföra större kostnad och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med delgivningen (17 § andra stycket delgivningslagen). Tveksamhet kan uppstå om detta förfarande skall tillämpas i massärenden eller inte. Vi har därför föreslagit att vid kungörelsedelgivning i massärenden endast 17 § första stycket delgivningslagen skall tillämpas. Detta innebär bl. a. att kungörelse om var handlingen hålls tillgänglig skall införas i de tidningar som anges i stadgandet. Avser delgivningen ett stort antal personer som hyr eller innehar lägenhet i samma fastighet skall dessutom meddelande om var handlingen hålls tillgänglig anslås i fastigheten. Närmare föreskrifter om sådan delgivning finns i 12 § delgivningsförordningen (1979:101). I 19 § tredje stycket delgivningslagen föreskrivs när delgivning enligt 17 § delgivningslagen skall anses ha skett. Detta gäller naturligtvis också delgivning i massärenden. (Angående förarbeten till delgivningslagen, se prop. 1970:13 och prop. 1978/79:11.)

Det förtjänar att påpekas att delgivningslagens vanliga regler om kungörelsedelgivning kan bli tillämpliga i andra mål än massärenden. Delgivningslagens regler gäller ju för delgivning vid domstol eller annan myndighet (1 § första stycket).

9.2.7 *Särskilda bestämmelser för handläggning av vissa mål vid hyresnämnd (7 kap.)*

Som redan antytts behövs för vissa typer av mål särskilda bestämmelser beträffande handläggningen. Dessa regler har samlats i detta kapitel. För

medlings- och skiljemannaförfarandet finns särskilda regler i 8 kap. I de fall där särskilda bestämmelser saknas gäller de allmänna bestämmelserna i HPL. Stadgandena i detta kapitel är i regel mer eller mindre ordagrant överflyttade från LAH. Beträffande handläggningen av mål enligt bostadsanvisningslagen (jfr 16 d § LAH i dess lydelse efter den 1 juli 1980) bör här anmärkas att vi inte funnit några särregler erforderliga i HPL.

Hyresförhandlingslagen (7 kap. 1–2 §§)

7 kap. 1 §

11 a § LAH innehåller förutsättningarna för prövning av hyrestvist enligt HL när förhandlingsordning enligt HFL gäller. Enligt gällande bestämmelser är det de enskilda parterna i hyresförhållandet som om förhandlingar enligt HFL strandar skall vända sig till hyresnämnden för att få hyresvillkoren, t. ex. hyrans storlek fastställda. Enligt 11 a § LAH får hyresnämnden i sådant fall endast pröva hyresvärdens yrkande om högre hyra eller ändring av grunderna för beräkning av särskild ersättning som avses i nuvarande 19 a § HL, om förhandling som skall påkallas enligt förhandlingsordningen ägt rum rörande tvistefrågan. Yrkandet får också tas upp till prövning, om hyresvärden påkallat förhandling men mot denna mött hinder som inte berott av hyresvärden eller fastighetsägareorganisation som är part enligt förhandlingsordningen. Skälet till att denna förutsättning ställts upp är att hyresvärden har primär förhandlingsskyldighet beträffande bl. a. hyreshöjningar (HFL 5 § första stycket och prop. 1977/78:175 s. 121 ff).

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.7) lägger vi fram ett förslag som innebär att det inte längre är de enskilda parterna i hyresförhållandet utan de förhandlande parterna som skall föra en tvist vidare till hyresnämnden om förhandlingar enligt HFL strandat. I likhet med som f. n. gäller enligt 11 a § föreslår vi i denna paragraf att ett yrkande om hyreshöjning endast får tas upp av hyresnämnden om förhandlingar ägt rum beträffande tvistefrågan eller om sådant hinder som nyss nämnts förelegat. Av våra förslag till 2 § andra stycket HL och 5 § HFL framgår att vi anser att primär förhandlingsskyldighet också skall råda när hyresvärden önskar en ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att gemensamt nyttja utrymmen. Liksom hittills råder också primär förhandlingsskyldighet beträffande ändring av grunderna för beräkning av särskild ersättning för t. ex. uppvärmning, varmvatten och elektrisk ström (jfr avsnitt 4.3.1 och förslaget till 23 § HL). Paragrafen har anpassats till de föreslagna ändringarna.

Hur prövningen skall gå till i dessa tvister framgår av den allmänna motiveringen till 25 § HFL i förslaget. Att en enskild hyresgäst har rätt att yttra sig i en tvist mellan de förhandlande parterna enligt 24 § HFL föreskrivs i 5 kap. 15 § HPL.

7 kap. 2 §

Denna bestämmelse är överflyttad från 17 § tredje och fjärde styckena LAH, samt 30 § tredje stycket HFL. Här finns regler om kommunikation och partsställning i vissa mål enligt HFL.

Bostadssaneringslagen (7 kap. 3 §)

7 kap. 3 §

Paragrafens *första stycke* innehåller en speciell bestämmelse om vilken utredning som skall fogas till ansökningen. I LAH återfinns motsvarande bestämmelse i 16 § första stycket andra meningen.

I *andra stycket* finns en bestämmelse som ger hyresnämnden rätt att inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Bestämmelsen återfinns i dag i 17 § andra stycket tredje och fjärde meningarna LAH.

Bostadsförvaltningslagen (7 kap. 4 §)

7 kap. 4 §

Bestämmelserna i paragrafen motsvarar 16 § fjärde och femte styckena LAH. Stadgandet behandlar kommunens rätt att föreslå förvaltare och yttra sig över förvaltararvodet.

Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (7 kap. 5–7 §§)

7 kap. 5 §

Paragrafen motsvarar 16 a § första stycket andra meningen samt andra och tredje styckena LAH. Här återfinns speciella bestämmelser om innehållet i ansökningen.

7 kap. 6 §

Paragrafens innehåll har förts över från 16 b § första, andra, fjärde och femte styckena LAH. Här finns bl. a. särskilda bestämmelser om kommunikation, partsställning och förutsättningar för prövning.

7 kap. 7 §

Stadgandet, som handlar om ett tillstånds giltighet, motsvarar 21 § första stycket sista meningen LAH.

9.2.8 *Medlings- och skiljemannaförfarandet vid hyresnämnd (8 kap.)*

I den allmänna motiveringen har vi föreslagit att de särskilda reglerna i LAH för medlings- och skiljemannaförfarandet samlas i ett särskilt avsnitt i HPL. I vissa fall har även bestämmelser förts över från förordningen (1975:520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd. På samma sätt som i 7 kap. har vi i 8 kap. tagit upp de särskilda handläggningsregler som skall tillämpas vid medlings- och skiljemannaförfarandet. I det fall sådana särskilda regler saknas gäller de allmänna reglerna om handläggning i HPL. Bestämmelserna i 8 kap. 1–9 §§ avser medling, medan bestämmelser om skiljemannaförfarandet finns i 10 och 11 §§ samma kapitel.

8 kap. 1 §

Paragrafens *första stycke* klargör under vilka förutsättningar en hyres- eller bostadsrättstvist får hänskjutas till medling inför nämnden. Den motsvarar i princip 7 § första stycket LAH.

Eftersom vi förordar att hyrestvister generellt överförs från domstol till hyresnämnd, anser vi det inte längre finns behov av den möjlighet som domstol enligt 7 § andra stycket LAH har att hänskjuta tvist till hyresnämnden för medling.

I mål om medling beträffande lokaler får i dag bevisning tas upp. Så bör alltjämt kunna ske. Någon särskild bestämmelse härom är inte erforderlig, eftersom de allmänna bestämmelserna i 5 kap. är tillämpliga också i medlingsförfarandet.

Till skillnad från 5 kap. gäller 6 kap. enbart prövningsförfarandet. I den mån bestämmelser i sistnämnda kapitlet skall tillämpas också beträffande medlingsförfarandet bör en uttrycklig hänvisning lämnas.

I *andra stycket* föreskrivs därför att bestämmelserna i 6 kap. 1–5 §§ gäller även vid medling.

Vidare behövs en bestämmelse om fördelningen av rättegångskostnader i medlingsförfarandet. Liksom hittills bör i princip vardera parten svara för sin kostnad. Undantag bör dock göras för fall av rättegångsförsummelser som avses i 18 kap. 6 § RB. En bestämmelse om rättegångskostnader i medlingsförfarandet tas upp i *tredje stycket*.

8 kap. 2 §

Paragrafen handlar om kallelse till sammanträde inför nämnden. Ibland kan det emellertid finnas anledning att anta att ett sammanträde inte skulle fylla någon funktion. Så kan vara fallet om det framstår som uteslutet att medling kommer till stånd eller om förlikning träffas innan kallelse hunnit utfärdas. Har hyresnämnden kort tid innan ansökningen om medling inkom medlat mellan parterna och förlikning då varit omöjlig, kan nämnden också underlåta att kalla till sammanträde, om det framstår som uppenbart eller efter skriftväxling framkommer att en ny medling är meningslös.

8 kap. 3 §

I stadgandet anges påföljderna för parts utevaro vid sammanträde för medling.

8 kap. 4 §

Paragrafen, som motsvarar 12 § fjärde stycket sista meningen LAH, ger nämnden rätt att skriva av målet om förlikning inte kommer till stånd. I andra meningen erinras om att om förlikning kommer till stånd skall målet skrivas av, om parterna inte påkallar stadfästelse av förlikningen.

8 kap. 5 §

Som framgår av kommentaren till 2 § kan det ibland redan innan kallelse till sammanträde utfärdats av omständigheterna framgå att en förlikning är utesluten. Även i andra situationer kan det framkomma att förutsättningar för medling saknas. Nämnden får i sådana fall också skriva av målet.

8 kap. 6 §

Bestämmelsen har förts över från 12 a § LAH. Begreppet lägenhet har därvid utbytts mot lokal i enlighet med vårt förslag till 2 § HL. Paragrafen behandlar nämnds skyldighet att avge yttrande om marknadshyra eller ersättningslokal.

8 kap. 7 §

Paragrafen motsvarar i princip 21 a § LAH. Den innehåller i *första stycket* en bestämmelse om utformningen av yttrande enligt 6 §. *Andra stycket* upptar bestämmelser om att part skall föreläggas att anmäla om han antar hyra som angetts i nämndens yttrande och om påföljden ifall han inte efterkommer föreläggandet.

8 kap. 8 §

Stadgandet handlar om utformningen av protokoll vid medling. Bestämmelser härom finns nu i 2 § förordningen (1975:520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd. Om förlikning kommer till stånd inför nämnden, skall den antecknas i protokollet om stadfästelse inte sker. Det ställs inte upp något krav på att förlikning skall antecknas i särskild handling och undertecknas av parterna.

8 kap. 9 §

Paragrafen handlar om protokoll vid medling i tvist enligt 80 eller 81 § HL. Stadgandet har förts över från 3 § förordningen (1975:520) om protokollföring m. m. vid arrendenämnd och hyresnämnd.

8 kap. 10 §

Bestämmelsen tar upp skiljemannaförfarandet inför hyresnämnd. Den har förts över från 15 § LAH. I lagrummet anges vidare vilka delar av HPL som gäller när hyresnämnden är skiljenämnd.

8 kap. 11 §

Enligt 15 § lagen om skiljemän får skiljemännen inte ta upp ed eller sanningsförsäkring. I stället kan bevisning tas upp vid allmän underrätt. Hyresnämnden är emellertid enligt vårt förslag domstol och kan själv ta upp bevisning. Detta bör få ske även om hyresnämnden fungerar som skilje-

nämnd. En bestämmelse härom tas upp i förevarande paragraf. Om bevisupptagningen gäller i övrigt bestämmelserna i 5 kap. och i RB.

9.2.9 *Fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut (9 kap.)*

9 kap. 1 §

I paragrafen regleras om och hur talan får föras mot hyresnämnds avgörande av saken. Den ersätter såvitt avser val av rättsmedel och rätten till fullföljd bestämmelserna i nuvarande 70 § hyreslagen, 76 § bostadsrättslagen, 31 § hyresförhandlingslagen, 5 § första stycket bristortslagen, 34 § bostadsförvaltningslagen, 21 § bostadssaneringslagen, 14 § bostadsanvisningslagen och 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (jfr 23 § första stycket LAH).

Av *första stycket* framgår att talan mot hyresnämnds beslut varigenom saken avgjorts förs genom besvär. När och var besvär skall föras framgår av 10 kap. 1 §.

Av *andra stycket* framgår när talan inte får föras mot hyresnämnds avgörande av saken. Den ersätter nuvarande 70 § andra stycket hyreslagen, 30 § andra stycket bostadsrättslagen och 23 § andra stycket LAH.

Uppräkningen av de beslut mot vilka talan inte får föras skiljer sig i sak från bestämmelsen i nuvarande 70 § andra stycket HL så till vida att vi inte anser att fullföljdsförbud längre skall råda mot beslut om uppskov med avflyttning beträffande lokal (nuvarande 59 § HL). Skälet härtill är att hyresnämnden genom ett beslut om uppskov enligt 22 § LAH också ansetts rättskraftigt ha avgjort att en uppsägning inte varit ogiltig eller eljest utan verkan (NJA 1980 s. 203). Vi anser det inte rimligt att parterna i ett lokalhyresförhållande inte skall kunna få frågan om uppsägningens giltighet m. m. prövad i bostadsdomstolen. Fullföljdsförbudet i mål om uppskov med avflyttning beträffande lokaler bör därför upphävas. Som framgår av vårt förslag till ändring av 82 § HL behöver hyresnämnden inte längre avgöra en fråga om medgivande av uppskov före hyrestidens utgång. Detta bör medföra att antalet uppskovsbeslut mot vilka talan fullföljs inte blir alltför många.

9 kap. 2 §

I paragrafen regleras hur talan fullföljs mot andra beslut än sådana varigenom saken avgjorts. Bestämmelser härom finns i nuvarande lagstiftning i 23 § andra stycket LAH.

Paragrafen gäller sålunda talan mot beslut varigenom hyresnämnden skiljer målet ifrån sig utan att pröva saken. Hit hör beslut om avskrivning och avvisning. Enligt 23 § tredje stycket 1 och 2 LAH får talan mot sådant beslut föras särskilt. Paragrafen gäller emellertid också talan mot beslut under rättegången. För talan mot nu angivna former av beslut gäller enligt förslaget bestämmelserna i 49 kap. RB om fullföljd av talan mot underrätts beslut i tillämpliga delar. Detta innebär att talan mot beslut varigenom hyresnämnden skiljer målet ifrån sig utan att pröva saken (49 kap. 2 § första stycket första meningen RB) förs genom besvär.

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 8.3.2.6) anser vi inte

att någon skyldighet att anmäla missnöje i fall som anges i 49 kap. 3 § och 4 § andra stycket RB bör föreligga i hyresprocessen. Har hyresnämnden i ett beslut under rättegången ogillat jäv mot ledamot eller invändning om rättegångshinder och skall det ej enligt 49 kap. 7 § RB vid beslutet förbliva, skall hyresnämnden, istället för vad som sägs i 49 kap. 3 §, med hänsyn till omständigheterna bestämma, om talan mot beslutet skall föras särskilt eller i samband med talan mot beslut varigenom saken avgjorts. Att särskild talan i sådant fall förs genom besvär framgår av 49 kap. 3 § sista meningen.

Eftersom hyresnämnds beslut varigenom saken avgjorts jämställs med domstols dom gäller, om inte annat föreskrivits i HPL, vad i 49 kap. RB sägs om dom även sådant beslut (jfr t. ex. 1 § tredje stycket, 2 § första stycket andra meningen, 5 § och 8 § men ej 1 § första stycket, allt i 49 kap. RB).

Hänvisningen till 49 kap. RB innebär vidare att talan mot hyresnämnds beslut under rättegången skall föras särskilt i de fall som anges i 49 kap. 4 § första stycket RB.

Hänvisningen till 49 kap. RB ger också parterna möjlighet att enligt 49 kap. 6 § RB föra särskild talan om onödigt uppehållande av mål. Sådan talan är inte inskränkt till viss tid (10 kap. 1 § andra stycket, jfr 52 kap. 1 § första stycket sista meningen RB).

Av *andra stycket* framgår att talan inte får föras mot beslut om överlämnande enligt 1 kap. 1 § andra stycket. Om den domstol som mottagit målet finner sig obehörig, skall den visa målet åter till den hyresnämnd som överlämnat det.

9 kap. 3 §

I paragrafen föreskrivs att besvärstalan i mål som rör kollektivavtal skall tas upp av arbetsdomstolen. Bestämmelser härom finns i gällande lag i 71 § tredje stycket HL. Särskilda regler om förfarandet i arbetsdomstolen finns i 11 kap.

9 kap. 4 §

Denna paragraf handlar om vad som skall iakttas när ett mål som avgjorts av hyresnämnden överklagats till fel domstol. Den bygger närmast på 2 kap. 7 och 8 §§ LRA. En viktig skillnad finns dock.

Enligt såväl 2 kap. 7 § LRA som *första meningen* i denna paragraf skall en domstol som finner att dit fullföljt mål rätteligen skulle ha fullföljts till en annan domstol överlämna målet dit. Detta kan i hyresprocessen bli aktuellt om hyresnämnden inte lagt märke till att tvisten rör kollektivavtal och därför föreskrivit att fullföljd skall ske till bostadsdomstolen. I sådant fall skall bostadsdomstolen överlämna målet till arbetsdomstolen. Om hyresnämnden felaktigt funnit att tvisten rör kollektivavtal och därför föreskrivit att fullföljd skall ske till arbetsdomstolen skall arbetsdomstolen överlämna målet till bostadsdomstolen. Överlämnande skall i båda fallen ske oberoende av om yrkande därom framställs eller ej (jfr prop. 1974:77 s. 153).

Att talan inte kan föras mot ett beslut om överlämnande följer av att såväl arbetsdomstolen som bostadsdomstolen är sista instans inom respektive rättsområde. Enligt 2 kap. 8 § LRA är beslut om överlämnande inte bindande

för arbetsdomstolen annat än om det meddelats av högsta domstolen (prop. 1974:77 s. 153 jfr med 1976/77:141 s. 53). Om arbetsdomstolen finner beslut om överlämnande felaktigt, äger den nämligen i övriga fall visa målet åter till den domstol som överlämnat det, t. ex. hovrätten. För hyresprocessens vidkommande gäller emellertid ett tvåinstanssystem. Bakom denna ståndpunkt ligger bl. a. tanken att processen skall vara snabb, enkel och billig. Någon anledning att här rubba denna ordning finns inte. Vi anser därför att beslut om överflyttande skall vara bindande för den domstol som tar emot målet. Den domstolen måste därför avgöra målet även om den anser att överlämnandet är felaktigt. En annan sak är högsta domstolen i sådant fall efter resning kan återförvisa målet till rätt domstol (jfr bl. a. 58 kap. och 10 kap. 20 § RB).

9.2.10 *Förfarandet i bostadsdomstolen (10 kap.)*

Besvär (1–3 §§)

10 kap. 1 §

Paragrafen handlar om inom vilken tid och var fullföljd skall ske.

Av den allmänna motiveringen framgår, att besvärstiden skall vara tre veckor och att besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden. Detta gäller samtliga beslut, således inte blott beslut varigenom saken prövats eller nämnden eljest skilt målet ifrån sig – t. ex. avskrivning och avvisning – och beslut under rättegången som meddelats vid sammanträde utan även beslut under rättegången som inte meddelats vid sammanträde.

Som framgår av vad som anförts ovan under 9 kap. 2 § kan talan föras mot beslut, varigenom ett mål onödigt uppehålls. Erinran om att klagan över sådant beslut inte är inskränkt till viss tid har tagits in i andra stycket.

Vad som i övrigt gäller om besvär framgår av 10 kap. 2 och 3 §§.

10 kap. 2 §

Vilka bestämmelser om besvär i RB som är tillämpliga i bostadsdomstolen framgår i gällande rätt av 17 § första stycket BDL. Enligt vårt förslag kommer hyresprocessen att ytterligare närma sig tvistemålsprocessen. Till följd härav kommer ytterligare stadganden i RB 52 kap. att bli tillämpliga, nämligen: bestämmelserna i 2 § om avvisning och stadgandena i 4 § om översändande av akten.

Att 52 kap. 2 och 4 §§ är tillämpliga beror bl. a. på att besvärshandlingarna enligt förslaget skall ges in till hyresnämnden och ej som hittills till bostadsdomstolen. Skäl härför har redovisats i den allmänna motiveringen. Frågan om besvärstalan fullföljts på föreskrivet sätt eller inom rätt tid skall således prövas av hyresnämnden.

10 kap. 3 §

Bestämmelsen, som handlar om ändring av talan och åberopande av nya omständigheter i bostadsdomstolen, har förts över från 18 § tredje stycket BDL.

Förfarandet (4–6 §§)

10 kap. 4 §

Liksom vid hyresnämnden kallas muntlig förhandling inför bostadsdomstolen sammanträde. Med de ändringar detta föranleder har innehållet i denna paragraf förts över från 20 § BDL. Den handlar om formerna för handläggningen.

10 kap. 5 §

Paragrafen, som handlar om kallelse till sammanträde, motsvarar 21 § BDL.

10 kap. 6 §

Här återfinns regler om s. k. tilltrosbevisning. Bestämmelsen har förts över från 23 § andra stycket BDL. Den har försetts med ett tillägg som betingas av att hyresnämnderna enligt förslaget kan hålla syn.

Beslut m. m. (7 och 8 §§)

10 kap. 7 §

Bestämmelsen, som handlar om omröstning, har förts över från 26 § BDL.

10 kap. 8 §

Enligt 27 § första stycket BDL skall beslut meddelas så snart det kan ske. Detta gäller alla slags beslut av bostadsdomstolen. På grund av den allmänna hänvisningen till RB anser vi att någon motsvarande bestämmelse inte behöver införas i HPL. Av 5 kap. 4 § HPL jämfört med 17 kap. 9 § fjärde stycket och 12 § RB framgår ju att beslut varigenom saken avgjorts och slutligt beslut skall meddelas så snart ske kan.

Paragrafen handlar om underrättelse till part när bostadsdomstolen skiljt målet ifrån sig. Den motsvarar delvis 27 § andra stycket BDL. Stadgandet avviker från bestämmelserna i RB 17 kap. 9 § så till vida att bostadsdomstolen skall tillställa parterna beslutet i dess helhet och inte enbart meddelande om att målet avgjorts respektive underrättelse om utgången i målet. Har skiljaktig mening förekommit skall den meddelas parterna på samma sätt som beslutet (jfr 17 kap. 9 § sjätte stycket RB). Några särskilda bestämmelser om att slutligt beslut som meddelats vid sammanträde skall expedieras inom viss tid behövs inte (jfr prop. 1974:151 s. 126).

Beträffande underrättelse om andra beslut än de som nyss nämnts finns inte några särskilda regler. RB gäller således (se vidare prop. 1974:151 s. 126).

Rättegångskostnad (9 och 10 §§)

10 kap. 9 §

Särskilda bestämmelser om rättegångskostnader i bostadsdomstolen finns f. n. i 73 § hyreslagen, 32 § hyresförhandlingslagen, 78 § bostadsrättslagen, 5

§ andra stycket bristortslagen, 26 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. och 15 § bostadsanvisningslagen. I dessa paragrafer anges i vilka mål vardera parten skall bära sin kostnad, om annat inte följer av RB 18 kap. 6 §.

I *första stycket* av denna paragraf räknas upp i vilka typer av mål vardera parten skall stå sin kostnad, om annat inte följer av 18 kap. 6 § RB. Målen är identiska med de som avses i de nyss uppräknade lagrummen. Som framgår av den allmänna motiveringen är ju avsikten att någon ändring inte skall ske beträffande fördelningen av rättegångskostnaderna i bostadsdomstolen.

Den allmänna hänvisningen till RB medför att för övriga – i paragrafen ej uppräknade mål – gäller de vanliga reglerna i 18 kap. RB om rättegångskostnad i dispositiva tvistemål.

Beträffande mål enligt bostadssaneringslagen och bostadsförvaltningslagen gäller i vissa avseenden särskilda regler. Vi återkommer härtill under nästa paragraf, 10 kap. 10 §.

Andra stycket motsvarar 6 kap. 19 § andra stycket.

10 kap. 10 §

Särskilda regler om rättegångskostnad finns också i 35 § bostadsförvaltningslagen och 22 § bostadssaneringslagen. I båda fallen gäller en särregel när fastighetsägarens talan vinner bifall i bostadsdomstolen. Är kommunen motpart kan kommunen i sådant fall åläggas att ersätta fastighetsägaren hans rättegångskostnad. Är en organisation av hyresgäster motpart kan fastighetsägaren under enahanda förutsättning tillerkännas sådan ersättning av statsverket. I övrigt gäller beträffande besvärsmål enligt bostadsförvaltningslagen de allmänna reglerna om rättegångskostnad i RB. Beträffande besvärsmål enligt bostadssaneringslagen svarar i övrigt vardera parten för sin rättegångskostnad om ej annat följer av 18 kap. 6 § RB.

Till *första stycket* i denna paragraf har vi fört över reglerna om kommunernas och statsverkets ansvar för rättegångskostnader i mål enligt bostadssaneringslagen och bostadsförvaltningslagen. *Andra stycket* avser endast besvärsmål enligt bostadssaneringslagen. Enligt detta får i övrigt vardera parten svara för sin rättegångskostnad i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § RB eller fråga är om parts kostnad för inställelse när han inställt sig personligen för att höras i målet på den andra partens begäran. På grund av den allmänna hänvisningen till RB gäller dess regler om rättegångskostnader i tvistemål i övriga besvärsmål enligt bostadsförvaltningslagen utan särskilt stadgande.

9.2.11 *Förfarandet i arbetsdomstolen (11 kap.)*

11 kap. 1 §

I det fall talan skall fullföljas till arbetsdomstolen bör fullföljd ske på samma sätt och inom samma tid som när talan fullföljs till bostadsdomstolen. Genom en hänvisning till 10 kap. 1 § har vi därför i denna paragraf föreslagit att besvärshandling även i mål som skall fullföljas till arbetsdomstolen skall ges in till hyresnämnden. Så skall ske inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

11 kap. 2 §

Regler om handläggningen i arbetsdomstolen finns f. n. i 72 § HL. Där föreskrivs att 18, 22, 28 och 30 §§ BDL äger motsvarande tillämpning. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen om rättegången i arbetstvister föreskrivs om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär, dock att besvärsmål även kan företas till avgörande efter huvudförhandling.

18 § första och andra stycket BDL handlar om avvisning av besvärstalan. Eftersom andra regler härom gäller enligt förslaget skall någon motsvarande hänvisning naturligtvis inte ske. Av hänvisningen till LRA följer att bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ RB istället skall tillämpas av hyresnämnden (jfr 4 kap. 12 § LRA och prop. 1974:77, s. 187). Det kan här vara på sin plats att erinra om att besvärstiden i mål enligt HPL är tre veckor och att besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

Regeln i 18 § tredje stycket BDL motsvaras av 10 kap. 3 §. Rättskraftsregeln i 28 § BDL saknar motsvarighet i HPL. Denna hänvisning har därför utgått. Genom hänvisningarna till 22 och 30 §§ BDL blir reglerna om besiktning tillämpliga även i arbetsdomstolen. I förslaget till HPL motsvaras 22 § BDL av 5 kap. 8 §. Föreskriften om protokoll vid besiktning i 30 § BDL motsvaras i HPL av 5 kap. 2 § första stycket och 3 § tredje stycket.

Enligt 73 § HL skall i hyrestvist som avses i 49 eller 55 §§ (tvist om förlängning eller hyresvillkor som rör avtal om hyra av bostadslägenhet) och i mål om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § vardera parten svara för sin rättegångskostnad i arbetsdomstolen, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § RB. Motsvarande rättegångskostnadsregel för bostadsdomstolens del återfinns i förslaget till HPL i 10 kap. 9 § första stycket 1 och 2. Genom en hänvisning till detta lagrum gäller regeln enligt förslaget också i arbetsdomstolen.

Även arbetsdomstolen kan ha behov av att kunna pröva en avflyttningsfråga samtidigt som en förlängningsfråga. Vi anser därför att 5 kap. 13 § HPL också skall gälla vid handläggning i arbetsdomstolen.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1

Hyresprocesslagens bestämmelser har i flera avseenden ett nära samband med de ändringar vi föreslår i hyreslagen. De nya bestämmelserna bör tillämpas från samma tidpunkt. Bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnderna finns f.n. i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. I nämndlagen regleras således inte blott förfarandet vid hyresnämnderna utan också förfarandet vid arrendenämnderna. Vi har erfarit att arrendelagskommittén (Ju 1975:04) överväger i vilken ordning ärenden vid arrendenämnderna skall handläggas i framtiden. Först när resultatet av dessa överväganden föreligger blir det möjligt att ta ställning till om nämndlagen skall upphävas helt eller endast i de delar som berör hyresnämnderna. Samordningen får ankomma på departementet.

Det är en allmänt vedertagen grundsats att en ny processlag skall tillämpas på varje processuell företeelse, som inträffar efter det lagen trätt i kraft (se härom vid nya rättegångsbalkens tillkomst NJA II 1947 s. 2). Detta innebär bl.a. att en ny processlag principiellt skall tillämpas omedelbart också på en rättegång, som börjat innan lagen trätt i kraft. Vid införandet av nya rättegångsbalken föreskrevs emellertid vittgående undantag från denna princip (se härom 12 § RP och NJA II 1947 s. 4 ff och 33 ff). Sålunda skulle de nya bestämmelserna om rättegången i underrätt i 42–48 kap. RB inte tillämpas i äldre mål.

Olikheten mellan det rådande och det föreslagna systemet är emellertid i praktiken inte lika stor vid ett införande av HPL som vid RB:s införande. Framför allt avviker de i HPL föreslagna reglerna om förfarandet i bostadsdomstol föga från gällande rätts bestämmelser. Enligt förslaget jämställs hyresnämnderna med domstolar och förfarandet vid hyresnämnderna kommer att bygga på RB:s regler. Detta leder till bättre samordning mellan hyresnämnden och bostadsdomstolen med avseende på förfarandet. Inte minst på grund av sistnämnda skäl är det av stor vikt att det föreslagna systemet efter ikraftträdandet tillämpas i så stor utsträckning som möjligt. Vi föreslår därför att HPL:s bestämmelser från och med lagens ikraftträdande i princip skall tillämpas beträffande förfarandet i de mål som vid den tidpunkten är anhängiga vid hyresnämnderna eller i bostadsdomstolen. Från denna huvudregel måste emellertid undantag göras i vissa fall. Vi återkommer till dessa i punkterna 2–5.

Huvudregeln, att HPL:s bestämmelser efter ikraftträdandet skall tillämpas även på mål som anhängiggjorts dessförinnan, innebär för hyresnämndernas del följande. Beträffande processuella handlingar som företas före ikraftträdandet gäller nämndlagen. För tiden därefter gäller HPL. Håller hyresnämnden exempelvis ett sammanträde före ikraftträdandet gäller bestämmelserna om protokoll i 29 § LAH. Håller hyresnämnden efter ikraftträdandet ytterligare ett sammanträde i målet gäller däremot bestämmelserna i 5 kap. HPL. Hålls sammanträde före ikraftträdandet men meddelas beslutet först därefter gäller de nya bestämmelserna om beslutets utformning m.m. Olika processuella regler kan således komma att tillämpas i samma mål. Vilka bestämmelser som skall tillämpas beror på när handlingen företas. För undantagen från denna regel redogör vi nedan under 4 och 5.

Enligt övergångsbestämmelserna till hyreslagen skall de mål som vid ikraftträdandet är anhängiga vid fastighetsdomstolarna i regel inte lämnas över till hyresnämnderna. Så skall enbart ske när ett lagsöknings- eller handräckningsmål såsom tvistigt hänskjuts till rättegång eller när återvinning söks i sådant mål. Detta innebär att de mål som enligt de nya bestämmelserna i HL inte längre skall handläggas av fastighetsdomstolarna utan av hyresnämnderna endast kommer att handläggas vid hyresnämnd om de från början anhängiggjorts där. Så kan ske först efter ikraftträdandet. HPL blir därför tillämplig på dessa mål redan från början. Härigenom undviks åtskilliga övergångsproblem.

I 2 kap. 2 § andra stycket HPL föreslår vi en skärpning av de formella kompetenskraven för hyresråden. Vi har övervägt att bland övergångsbestämmelserna ta in en regel om att den som vid lagens ikraftträdande är

ordförande i hyresnämnd skall anses behörig också i fortsättningen, även om han saknar erfarenhet som domare. Såvitt vi vet skulle dock en sådan bestämmelse numera sakna praktisk betydelse och vi lägger därför inte fram något förslag i ämnet.

Punkt 2

I 2 kap. 4 § andra stycket föreslår vi vissa ändringar när det gäller vilka intresseledamöter som skall delta i hyresnämnden i olika typer av mål. Detta kan medföra vissa besvär i samband med övergången till den nya lagen. Före ikraftträdandet behöver inte en representant för just den kategori av fastighetsägare, som tvisten avser, sitta i nämnden. Enligt de nya bestämmelserna måste emellertid så vara fallet om inte särskilda skäl föreligger. Det kan mången gång vara svårt för hyresnämnderna att från början förutse när handläggningen av ett mål kan avslutas. Av stor vikt är också att byte av ledamöter under målets handläggning i görligaste mån undviks. Om hyresnämnden påbörjar handläggningen av ett mål före ikraftträdandet med iakttagande av de sammansättningsregler som då gäller, bör hyresnämnden, trots att särskilda skäl inte föreligger, kunna anses vara rätt sammansatt enligt 2 kap. 4 § andra stycket HPL även om den inte efter nämnda tidpunkt byter ledamöter. En särskild bestämmelse om detta föreslås i förevarande punkt.

Punkt 3

I punkten 7 till HL:s övergångsbestämmelser föreslår vi att avståenden från besittningsskydd enligt nuvarande 45 § andra stycket HL inte obetingat skall gälla sedan den nya lagen trätt i kraft. Avsteg från överenskommelsen skall kunna göras, om synnerliga skäl föreligger. Vi har i specialmotiveringen till nämnda övergångsbestämmelser också antytt att särskilda regler behövs för handläggningen av förlängningstvister vari en överenskommelse som varit giltig enligt äldre lag åberopas. Dessa regler finns i förevarande punkt.

Enligt 6 kap. 7 § tredje stycket andra meningen HPL får hyresnämnden avgöra en förlängningstvist utan sammanträde, om hyresvärdens talan endast grundas på omständigheter som anges i 56 § första stycket eller 57 § första stycket HL. Det är här fråga om situationer när hyresgästen, om inte synnerliga skäl föreligger, saknar rätt till förlängning på grund av att hyresvärden och hyresgästen träffat en skriftlig överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning. Så är enligt 56 § första stycket fallet om det hus där en bostadslägenhet är belägen skall rivas eller byggas om och rivningen eller ombyggnaden påbörjas inom tre år från hyresförhållandets början. Enligt 57 § första stycket saknar hyresgästen under enahanda förutsättning rätt till förlängning om hyresavtalet avser en lägenhet i vilken upplåtaren själv bodde när överenskommelsen ingicks och upplåtaren skall flytta åter till lägenheten inom tre år från hyresförhållandets början. I dessa två fall har hyresgästen enligt förslaget endast rätt till förlängning om synnerliga skäl föreligger. Åberopar hyresvärden till stöd för sitt flyttningsyrkande endast en sådan grund som nyss angetts får hyresnämnden avgöra

målet utan sammanträde. Grundas hyresnämndens beslut endast på en omständighet som anges i 56 § första stycket eller 57 § första stycket HL får enligt 9 kap. 1 § andra stycket andra meningen HPL talan inte föras mot beslutet.

Vi har redan antytt att vi anser att motsvarande regler bör gälla om en hyresvärd efter ikraftträdandet åberopar en äldre överenskommelse om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning. Så bör dock endast vara fallet om överenskommelsen varit giltig enligt äldre lag. Bestämmelser härom finns i nuvarande 45 § andra och tredje styckena HL. I lagrummet anges dels vissa formkrav, dels att överenskommelsen i vissa fall skall godkännas av hyresnämnden.

Föreligger efter den nya lagens ikraftträdande en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som varit giltig enligt 45 § andra och tredje styckena i dess lydelse före ikraftträdandet bör hyresnämnden, om hyresvärdens talan endast grundas på de omständigheter som omfattas av överenskommelsen, kunna avgöra tvisten utan sammanträde. Detta gäller samtliga giltiga överenskommelser. Förebringas någon omständighet som tyder på att synnerliga skäl att förlänga hyresavtalet föreligger bör emellertid hyresnämnden sätta ut målet till sammanträde. I överensstämmelse med vad som föreslås i HPL bör hyresnämndens beslut inte kunna överklagas när hyresvärdens talan endast grundats på omständighet som omfattas av en giltig överenskommelse.

Det bör påpekas att vad som sägs i denna punkt inte gäller lokaler. Beträffande lokaler kan även efter den nya lagens bestämmelser giltiga överenskommelser om avstående från besittningsskydd träffas i samma utsträckning som hittills. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs därför inte.

Punkt 4

I HPL finns detaljerade bestämmelser om vad en kallelse till ett sammanträde skall innehålla och om parts utevaro från sammanträde. Bestämmelserna härom i HPL skiljer sig i vissa avseenden från vad som för närvarande gäller. Så är framför allt fallet beträffande handläggningen i hyresnämnden. Vi har tidigare påpekat att huvudregeln är att processuella bestämmelser blir omedelbart tillämpliga när en ny lag träder i kraft. Detta kan medföra vissa övergångsproblem, om en kallelse utfärdas när de äldre bestämmelserna gäller men sammanträdet skall hållas först efter den nya lagens ikraftträdande. För att undvika osäkerhet om hur kallelsen skall utformas och hur målet skall handläggas, om en kallad part uteblir, föreslår vi i denna punkt att äldre bestämmelser i sådant fall skall gälla vid parts utevaro. Regeln kan endast komma att tillämpas beträffande ärenden som anhängiggjorts före ikraftträdandet. Förfarandet kan därför inte vara förknippat med några nackdelar.

Punkt 5

Även när det gäller fullföljd av talan mot en hyresnämnds beslut kan de nya reglerna i HPL under en övergångstid medföra viss osäkerhet. Enligt

nuvarande bestämmelser skall besvärsinlagan ges in till bostadsdomstolen. Enligt HPL skall den ges in till hyresnämnden. Eftersom HPL blir omedelbart tillämplig i och med ikraftträdandet kan tvekan uppstå, till vilken domstol en besvärsinlaga skall ges in i ett mål där ett beslut meddelats före ikraftträdandet men fullföljdstiden utgår först därefter. Vi förordar därför att äldre bestämmelser om fullföljd av talan skall gälla beträffande ett beslut som meddelats före ikraftträdandet även om besvärstiden går ut först därefter. Detta för också med sig att någon tvekan inte behöver råda om att ett fullföljdsförbud enligt äldre lag inte ändras, om fullföljdstiden utgår efter ikraftträdandet, även om fullföljd mot beslutet då är tillåten (nuvarande 59 § första stycket och 70 § andra stycket HL jfrd med 82 § första stycket HL och 9 kap. 1 § HPL i förslaget).

9.3 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken

10 kap. 10 §

Bestämmelser om laga domstol i tvistemål finns i 10 kap. RB. För tvister om bl.a. nyttjanderätt till fast egendom finns regler om forum i 10 kap. 10 §. Emellertid skall enligt en uttrycklig undantagsregel i 10 kap. 10 § första stycket sista meningen vad som sägs i paragrafen inte gälla arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.

Av vårt förslag till hyresprocesslag framgår att om en hyres- eller bostadsrättstvist handläggs enligt HPL, RB:s bestämmelser om laga domstol inte skall gälla. Detta förhållande omfattas emellertid redan av undantaget i första stycket sista meningen. Första stycket behöver därför ej ändras. Att vissa undantag från undantaget finns framgår av andra bestämmelser. Ett par sådana återkommer vi strax till i anslutning till andra stycket. Vidare skall som framgår av vad som anförts under 12 kap. 92 § jordabalken den i 10 kap. 10 § första stycket angivna huvudregeln om laga domstol i tvistemål gälla för hyres- eller bostadsrättstvist som handläggs enligt lagsökningslagen eller handräckningslagen.

Enligt 10 kap. 10 § andra stycket RB skall vid tillämpningen av paragrafen tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av nyttjanderätt till mark eller hus eller del av hus för uppställning av fordon inte anses som arrende- eller hyrestvist. Tanken bakom denna bestämmelse, som trädde i kraft den 1 mars 1978, är bl.a. att småmålslagen skall bli tillämplig i den typ av parkeringsmål det här är frågan om (prop. 1977/78:67 s. 22 ff). Skälen härtill är enligt föredraganden att det knappast finns några sakliga skäl till att en sådan tvist skall prövas av en domstol med den särskilda kompetens och sammansättning som fastighetsdomstolen har. Det finns vidare i allmänhet endast en fastighetsdomstol i varje län, vilket för med sig ökade inställelsekostnader för dem som bor på långt avstånd från domstolsorten. Föredraganden erinrar också om att i fråga om parkering på allmän mark gäller enligt lagen (1976:206) om felparkeringsavgift att talan vid domstol skall föras hos den tingsrätt inom vars domkrets överträdelsen har ägt rum. Tvister om bl.a.

parkering i parkeringshus bör därför undantas från fastighetsdomstolarnas kompetensområde.

Frånsett vad som sagts om avståndet till domstolsorten kan liknande synpunkter enligt vår mening läggas på frågan var en tvist med anledning av en upplåtelse av ett hotellrum o.d. skall handläggas. Enligt huvudregeln i vårt förslag till 92 § första stycket HL och 6 kap. 1 § HPL skall en hyrestvist på grund av en sådan upplåtelse anhängiggöras vid den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Tvister om upplåtelser av hotell- och pensionatsrum står emellertid närmare avtals- och konsumenttvister än rena hyrestvister och det framstår som onödigt att för dem utnyttja hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Vi anser därför att sådana tvister liksom de tidigare nämnda parkeringsmålen bör tas upp av rätten i den ort där fastigheten är. Lagtekniskt förordar vi att detta sker genom att undantaget i *andra stycket* utvidgas till att avse upplåtelse av gästrum i en rörelse på vilken bestämmelserna i lagen (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse är tillämpliga. Genom hänvisningen till lagen om hotell- och pensionatsrörelse framgår vilka typer av bostadslägenheter som omfattas av undantaget. Att det skall vara fråga om en tillfällig upplåtelse framgår redan av att lagen om hotell- och pensionatsrörelser äger tillämpning på yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla "tillfällig möblerad bostad".

Vi vill tillägga att man alternativt kunde överväga att helt ta undan ifrågavarande tvister från bestämmelserna om fastighetsforum och låta dem handläggas av den domstol som är behörig enligt reglerna om konsumenttvister i småmålslagen. Vi har emellertid inte ansett oss böra gå in på förhållandet mellan forumreglerna i RB och forumreglerna i småmålslagen.

14 kap. 7 §

I motiveringen till vårt förslag till HPL har vi tagit upp behovet av en regel som ger större möjlighet till kumulation vid handläggning enligt HPL än de nuvarande bestämmelserna i 14 kap. RB. Kumulationsbestämmelsen återfinns i 1 kap. 1 § andra stycket HPL. Som vi konstaterat i motiveringen till detta stadgande bör det finnas möjlighet att lägga samman mål som skall handläggas enligt HPL med annat tvistemål. Samma rättegångsform är emellertid inte tillämplig på målen. En uttrycklig regel som tillåter sådan kumulation fordras därför i RB.

I ett nytt *andra stycke* har vi föreslagit, att mål som kan handläggas enligt HPL får förenas med mål som handläggs enligt rättegångsbalken och ej är av sådan beskaffenhet som anges i 1 kap. 2 § HPL om det är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt.

Bestämmelsen innebär att exempelvis en hyrestvist inte kan förenas med ett familjemål. Det sistnämnda handläggs ju i särskild sammansättning (med vilka andra typer av mål förening inte kan ske, se 1 kap. 2 § HPL och specialmotiveringen till denna bestämmelse).

Av 1 kap. 2 § första punkten HPL framgår uttryckligen att undantaget inte gäller mål som handläggs enligt SML eller FDL. I dessa fall kan sålunda mål som i och för sig skall handläggas enligt HPL men som med tillämpning av kumulationsregeln istället tas upp av tingsrätt föras samman med mål som

handläggs enligt SML och FDL. Därvid blir SML:s och FDL:s bestämmelser tillämpliga på de kumulerade målen om förutsättningarna härför i övrigt är uppfyllda.

Vi vill i detta sammanhang stryka under att en tingsrätt liksom hyresnämnden endast bör förena målen om detta är lämpligt med hänsyn till utredningen och omständigheterna i övrigt (jfr 1 kap. 1 § andra stycket HPL).

I *tredje stycket* finns en likaledes nytillkommen regel om överlämnande av mål mellan de olika rättegångsformerna. Vi föreslår där att, om mål som förenats enligt andra stycket särskiljs enligt 14 kap. 6 § RB, skall det mål som skall handläggas enligt hyresprocesslagen överlämnas till behörig hyresnämnd. Liksom när överlämnande sker från en hyresnämnd till en allmän domstol enligt 1 kap. 1 § andra stycket HPL får överlämnande endast ske om målet ej prövats i sak. Detta innebär bl.a. att underrätten inte kan överlämna målet sedan domen beslutats. Från en fullföljdsinstans kan över huvud taget inte något överlämnande ske. Även i övrigt är stadgandet uppbyggt efter modell av motsvarande bestämmelse i 1 kap. 1 § andra stycket HPL. Detta innebär att överlämnande skall ske oberoende av yrkande. Liksom är fallet enligt HPL får talan inte föras mot beslut om överlämnande i detta fall (9 kap. 2 § andra stycket jmf med 1 kap. 1 § andra stycket HPL). Om den hyresnämnd som har mottagit målet finner sig obehörig skall den visa målet åter till den tingsrätt som överlämnat det. Eftersom det mål som lämnas över till hyresnämnden väckts i behörig ordning vid tingsrätten har hyresnämnden endast att fortsätta handläggningen där den avbrutits. Därvid gäller naturligtvis HPL:s handläggningsregler.

9.4 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen

Enligt vårt förslag till nya regler i HL om förfarandet i villkorstvister är det hyresvärden som har att hänskjuta en villkorstvist till hyresnämnden, när det är han som önskar ändring i villkoren. En tvist om införande eller bibehållande av en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan enligt detta förslag komma att anhängiggöras även av hyresvärden. Detta föranleder en ändring i *2 § andra stycket* HPL.

I 2 § andra stycket HL föreslår vi att om ett hyresavtal innefattar en rätt att utnyttja utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av en hyresgäst och hyresgästerna i andra lägenheter, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras i annan ordning än den som gäller för ändring av hyresvillkor. Som framgår av specialmotiveringen till stadgandet anser vi att om förhandlingsordning gäller skall primär förhandlingsskyldighet föreligga beträffande sådana frågor. Vi föreslår därför att *5 § första stycket* HFL ändras i enlighet härmed. I 7 kap. 1 § HPL slås fast förutsättningarna för prövning av en hyrestvist enligt HL när förhandlingsordning enligt HFL gäller.

Vårt förslag till HL innehåller delvis helt nya bestämmelser om förfarandet vid prövning av hyresvillkor enligt hyreslagen. Som vi påpekat i specialmotiveringen till 68 § andra stycket HL anser vi inte att enskild hyresgästs rätt till sådan prövning bör hindras av att förhandlingsordning gäller. I *5 § fjärde*

stycket, som är nytt, föreskrivs därför att en förhandlingsordning inte medför någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 69 § HL. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 68–76 §§ HL. Således även bestämmelserna om karenstid i 73 § HL.

I den allmänna motiveringen – avsnitt 2.6.7 – föreslår vi att, när förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandat, hyresvärden och i förekommande fall hans organisation, å ena sidan, och den förhandlande hyresgästorganisationen, å andra sidan, skall få föra tvisten vidare till hyresnämnden. Bestämmelserna härom återfinns i *24 § första och andra styckena* i förslaget. I avsnitt 2.6.7 föreslår vi vidare att ändring görs i den nuvarande bestämmelsen i 24 § andra stycket. Enligt stadgandets nuvarande lydelse får ändring av hyresvillkoren inte avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Detta gäller dock inte om det av särskild anledning finns skäligt att beslut om hyran skall avse även tid dessförinnan. Vi förordar att tremånadersfristen i stället skall räknas från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren gjorde framställning hos motparten om förhandling om villkorsändring. Om en tidigare förhandlingsöverenskommelse eller beslut om hyresvillkor avsetts skola gälla till annan tidpunkt skall dock beslutet om villkorsändring gälla från den tidpunkten. Det sagda tillämpas dock inte om det av särskild anledning är skäligt att det nya beslutet gäller från annan tidpunkt. I förslaget återfinns bestämmelserna om tidpunkten för ändring av hyresvillkoren när förhandlingar strandat i *24 § tredje stycket*. De nu föreslagna ändringarna har utförligt behandlats i avsnitt 2.6.7, vartill hänvisas.

Förs en tvist mellan förhandlingsordningens parter till hyresnämnden skall hyran och andra hyresvillkor fastställas enligt bruksvärdeparagrafen i dess föreslagna lydelse (70 § i förslaget till HL). Detta framgår av *25 § andra stycket*. Hyresnämndens, och i förekommande fall, bostadsdomstolens beslut om hyran eller annat hyresvillkor i en förhandlingstvist har enligt förslaget samma verkan som om det träffats genom en förhandlingsöverenskommelse mellan parterna i tvisten. Detta framgår av *25 § fjärde stycket*. Skälen härtill har utvecklats i den allmänna motiveringen – avsnitt 2.6.7.

Enligt *25 § femte stycket*, som är nytt, får hyresnämnden förordna, att dess beslut i en förhandlingstvist får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen – avsnitt 2.6.7 – vartill hänvisas.

Strandar förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen kan således hyresvillkoren komma att bestämmas efter en tvist mellan de förhandlande parterna. I en sådan tvist är inte den enskilde hyresgästen part. Av bestämmelsen i 5 kap. 15 § HPL följer endast att en enskild hyresgäst, vars lägenhet omfattas av förhandlingsordningen, skall beredas tillfälle att yttra sig i målet, om han begär det. Eftersom de enskilda hyresgästerna inte är parter i en förhandlingstvist bör de underrättas om hyresnämndens eller i förekommande fall bostadsdomstolens beslut i tvisten. Vi anser att en sådan underrättelse kan ske på samma sätt som när en förhandlingsöverenskommelse träffats. I sådant fall skall enligt 19 § andra stycket HFL hyresvärden underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelsen. Det har inte ansetts erforderligt att i lag reglera hur denna information skall lämnas (prop. 1977/78:175 s. 133). Vi anser att en motsvarande informa-

tionsskyldighet bör gälla när hyresvillkoren fastställts genom en domstols beslut. En bestämmelse härom föreslås i *25 § sjätte stycket*.

Som vi framhållit redan i den allmänna motiveringen – avsnitt 2.6.7 – skall den enskilde hyresgästens rätt att få hyresvillkoren prövade av hyresnämnden sedan förhandlingstvisten avgjorts finnas kvar. Vi föreslår att en bestämmelse härom tas in i *25 § sjunde stycket*. Därvid gäller bestämmelserna i 22 §.

Som framgår av avsnitt 2.6.8 och 93 § i förslaget till HL anser vi att en hyresvärd under vissa förutsättningar är skyldig att lämna ut erforderliga uppgifter om hyrans storlek. En erinran härom föreslås i *17 § andra stycket*. Vidare har hänvisningarna till 12 kap. jordabalken i 2, 22 och 23 §§ HFL anpassats till vårt förslag till ny lydelse av detta kapitel. Av vårt förslag till HPL följer vidare att bestämmelserna om tvister enligt HFL i 30 § andra och tredje stycket, 31 och 32 §§ HFL kan utgå.

Ändringarna i HFL föreslås träda i kraft samtidigt med 12 kap. jordabalken i dess nya lydelse och hyresprocesslagen eller den 1 januari 1983. De föreslagna ändringarna om förhandlingstvister i 20, 24 och 25 §§ är väsentligen av processuell natur. Om inte annat sägs kommer därför de nya bestämmelserna att gälla från lagens ikraftträdande. Har en förhandling strandat före lagens ikraftträdande är det emellertid olämpligt att de nya bestämmelserna tillämpas på sådana tvister, inte minst på grund av att prövning av hyresvillkoren i sådant fall vid ikraftträdandet kan ha anhängiggjorts vid hyresnämnden enligt då gällande lag. Eftersom hyresgästerna vidare kan anhängiggöra tvister, som rör förhandlingar enligt en och samma förhandlingsordning, såväl före som efter ikraftträdandet är det naturligt att ta den tidpunkt vid vilken förhandlingarna strandat som utgångspunkt för vilka bestämmelser som skall tillämpas. Bestämmelser om när en förhandling enligt HFL skall anses avslutad finns i 18 § HFL (prop. 1977/78:175 s. 163). Vi anser därför att om förhandling enligt en förhandlingsordning avslutats innan den nya lagen trätt i kraft utan att en överenskommelse träffats de äldre bestämmelserna i HFL angående tvister om prövningen av hyresvillkoren skall gälla oavsett om talan väcks före eller efter ikraftträdandet. På grund av övergångsbestämmelserna till HPL blir emellertid HPL tillämplig på handläggning som sker efter ikraftträdandet.

9.5 Förslaget till lag om ändring i lagsökningslagen

Vi föreslår att i 32 och 35 §§ lagsökningslagen tas in bestämmelser som erinrar om de särskilda bestämmelserna om hänskjutande och återvinning i vårt förslag till lag om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister.

9.6 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen

Ändringen föranleds av att vi föreslår att LAH upphävs såvitt avser hyresnämnderna och ersätts med HPL. Den innebär inte någon ändring i sak.

9.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål

Ändringen i 3 § andra stycket föranleds av att vi föreslår att de hyres- och bostadsrättstvister som f.n. tas upp av fastighetsdomstolarna skall tas upp av hyresnämnd som första domstol.

9.8 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken

51 § JP ger länsstyrelsen rätt att i vissa fall medge undantag från bestämmelserna i nuvarande 12 kap. 15 § andra stycket första punkten JB, dvs. från hyresvärdens skyldighet att med skäliga tidsmellanrum i bostadsdelen av en lägenhet ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Vi föreslår en motsvarande bestämmelse i punkt 8 övergångsbestämmelserna till 12 kap. JB. Stadgandet i 51 § JB kan därför upphöra att gälla.

9.9 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

I avsnitt 8.3.1 har vi föreslagit att samtidiga bostadsrättstvister med undantag av mål enligt lagsökningslagen och handräckningslagen skall tas upp av hyresnämnden som första domstol. Härav följer att målen skall handläggas enligt HPL. Detta medför att 77 § måste ändras samt att vissa paragrafer (76 och 78 §§ BRL) som reglerar förfarandet i bostadsrättstvister kan utgå. Vidare måste 8 och 36 §§ samt 39 § femte stycket BRL ändras. Vi föreslår att så sker.

Vi föreslår i 12 kap. 5 § andra stycket JB en särskild bestämmelse om när kopplade avtal upphör att gälla. En motsvarande bestämmelse bör tas in i bostadsrättslagen. Vi föreslår att så sker genom att ett nytt fjärde stycke läggs till 15 § BRL.

I specialmotiveringen till 12 kap. 6 § andra stycket JB föreslår vi att begreppet fardag skall utgå ur hyreslagen. Detta medför att bestämmelserna om kvarboende efter uppsägning i vissa fall i 36 § BRL måste ändras. Ändringen har kommenterats vid 12 kap. 6 § andra stycket JB.

9.10 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen

De föreslagna ändringarna föranleds av att hyresnämnderna enligt förslaget till HPL blir domstolar.

9.11 Förslaget till lag om ändring i riksdagsordningen

Ändringen avser den tilläggsbestämmelse – 4.6.4 – som anger vilka ärenden som skall beredas av justitieutskottet. Den är föranledd av att hyresnämnderna enligt förslaget blir domstolar.

9.12 Förslaget till lag om ändring i lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (bristortslagen)

Ändringarna är föranledda av att handläggningen vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen enligt förslaget skall regleras av HPL.

9.13 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen

I stället för 4, 21 och 22 §§ bostadssaneringslagen gäller enligt förslaget bestämmelser i HPL. Paragraferna kan därför utgå. Detsamma gäller bestämmelsen om utdömande av vite i 20 § första meningen.

9.14 Förslaget till lag om ändring i lagen om rättegången i arbetstvister

Av motiveringen till 1 kap. 4 § HPL framgår, att vi anser att samtliga hyrestvister som rör kollektivavtal skall tas upp av hyresnämnden som första domstol och fullföljas till arbetsdomstolen. Förslaget innebär att arbetsdomstolen blir överinstans i vissa hyresmål som f.n. skall tas upp av AD som första domstol. Detta för med sig att vissa av LRA:s bestämmelser om domstolarna i arbetstvister måste ändras (2 kap. 1–3 §§ LRA). Vi föreslår att så sker.

I specialmotiveringen till 1 kap. 2 § HPL föreslår vi vissa undantag från möjligheten till kumulation enligt HPL. Skälet härtill är att hyresnämnderna och bostadsdomstolen i första hand skall handlägga hyrestvister och andra liknande tvister. En följd härav är att dessa typer av mål inte bör kunna handläggas av andra specialdomstolar. Vi föreslår därför att bestämmelsen i 1 kap. 2 § LRA ändras så att LRA inte får tillämpas på hyrestvist som ej rör kollektivavtal eller bostadsrättstvist. Detta innebär, som vi påpekat i specialmotiveringen till 1 kap. 2 § HPL, att sådana tvister inte kan kumuleras med annan tvist enligt bestämmelserna i 1 kap. 1 § andra stycket LRA.

9.15 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Vid handläggning av mål enligt denna lag gäller enligt förslaget HPL. Detta medför att 23, 25 och 26 §§ kan upphöra att gälla. Detsamma bestämmelsen om utdömande av vite i 24 § första meningen.

9.16 Förslaget till lag om ändring i lagen om offentlig anställning

Vi föreslår att bestämmelsen i 5 kap. 1 § lagen om offentlig anställning om ordinarie domares tjänstgöringsskyldighet kompletteras med en hänvisning till de särskilda bestämmelserna härom i HPL.

9.17 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen

En följd av förslaget till HPL är att vissa bestämmelser om handläggningen av mål enligt bostadsförvaltningslagen kan upphöra att gälla. Detsamma gäller vad som sägs i 32 § första meningen i den del det avser utdömande av vite. I 32 § andra meningen finns en hänvisning till bestämmelser i RB om böter och viten. Detta gäller efter HPL:s införande utan särskild hänvisning.

9.18 Förslaget till lag om ändring i bostadsanvisningslagen

Till följd av förslaget till ändring i 12 kap. JB måste hänvisningar i 6 och 9 §§ bostadsanvisningslagen ändras. Eftersom HPL föreslås gälla all handläggning vid en hyresnämnd bör vidare 11, 14 och 15 §§ upphöra att gälla.

9.19 Förslaget till lag om ändring i lagen om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader

Enligt 1 § nämnda lag skall utländsk kärande under vissa närmare angivna förutsättningar ställa säkerhet för de rättegångskostnader han genom lagakraftägande avgörande kan bli skyldig att betala. Lagen gäller vissa utländska kärande som vill väcka talan vid svensk domstol. Eftersom hyresnämnderna f.n. inte är domstolar gäller lagen inte ärenden som handläggs enligt LAH. Inte heller gäller lagen bostadsdomstolen. Detta beror på att bostadsdomstolen enbart utgör en bevärsinstans (prop.1979/80:78 s. 10). I 2 § andra punkten slås fast att säkerhet inte behöver ställas i mål vid fastighetsdomstol som inte avser en arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.

Enligt vårt förslag till HPL räknas hyresnämnderna som domstolar. Lagen om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader kommer därigenom att bli tillämplig i hyresprocessen om inte annat stadgas. Att talan väcks genom ansökning och inte genom ansökan om stämning utgör inte något hinder därvidlag (prop. 1979/80:78 s. 9). Emellertid skall i hyresprocessen vardera parten bära sin kostnad i många fall. Redan av denna anledning utesluts många typer av mål som handläggs enligt HPL från lagens tillämpningsområde.

I de bostadsrätts- och hyrestvister som vi föreslår skall föras över från fastighetsdomstol till hyresnämnd är emellertid för närvarande en utländsk kärande skyldig att ställa säkerhet om svaranden yrkar det. För att reglerna skall bli så likformiga som möjligt kan det övervägas att från lagens tillämpningsområde även undanta de hyres- och bostadsrättstvister där inte vardera parten enligt HPL i princip skall bära sin rättegångskostnad. Detta skulle överensstämma med vad som gäller mål som handläggs enligt LRA (2 § första punkten lagen om skyldighet för utländska kärande att ställa säkerhet för rättegångskostnader). Som vi i åtskilliga sammanhang påpekat är emellertid många av de mål som vi föreslår skall föras över till

hyresnämnderna av ren tvistemålskaraktär. Detta talar för att säkerhet bör kunna få fordras av utländska käranden i de mål enligt HPL där vardera parten inte skall bära sin rättegångskostnad.

Vi föreslår därför att något undantag för hyres- och bostadsrättstvister inte görs i 2 §. Därigenom blir huvudregeln i 1 § tillämplig i hyresprocessen. Säkerhet som ställs kommer därvid att omfatta även rättegångskostnaderna i bostadsdomstolen. Vi vill än en gång stryka under att en tillämpning av lagen mången gång är utesluten redan av den anledningen att vardera parten enligt HPL har att svara för sin rättegångskostnad. Är emellertid situationen den att vardera parten skall svara för sina kostnader i hyresnämnden, medan rättegångsbalkens kostnadsregler tillämpas i bostadsdomstolen, bör svaranden kunna i hyresnämnden få bifall till yrkande om säkerhet för eventuella rättegångskostnader i bostadsdomstolen.

9.20 Förslaget till lag om ändring i handräckningslagen

Enligt förslaget till HPL blir hyresnämnderna domstolar. Hyrestvister som handläggs enligt handräckningslagen skall likväl anhängiggöras vid tingsrätt. Detta medför att undantaget från handräckningslagens tillämpningsområde i 1 § andra stycket i förslaget till handräckningslag måste ändras. Vi föreslår vidare att i 14 § tas in en erinran om bestämmelserna om återvinning i lagen om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister.

9.21 Förslaget till lag om lagsökning och betalningsföreläggande samt handräckning i hyres- och bostadsrättstvister

Lagsökning och betalningsföreläggande är summariska förfaranden genom vilka man får betalningsanspråk fastställda. Härigenom kan ett verkställbart avgörande utverkas på ett enklare, snabbare och billigare sätt än genom den vanliga tvistemålsprocessen. Förfarandet i mål om lagsökning och betalningsföreläggande regleras utom i vissa speciella fall i lagsökningslagen (1946:808). Även handräckning är en summarisk process. Den har hittills förts inför överexekutor enligt 191 och 192 §§ UL, dvs. handräckning för återställande av rubbad besittning m.m. samt vräkning. Enligt den nya handräckningslagen (1981:847) skall ansökan om handräckning prövas av tingsrätten.

I hyresprocessen är det mycket vanligt att mål om krav på förfallen hyra avgörs lagsökningsvägen. Ansökningen om lagsökning i ett sådant mål innehåller ofta också en begäran om att hyresgästen skall avhysas från lägenheten. På samma sätt kan en bostadsrättsförenings krav på betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift handläggas enligt lagsökningslagen.

Som framgår av den allmänna motiveringen (8.3.1) och motiven till 12 kap. 92 § JB (9.1) anser vi att de mål om lagsökning och betalningsföreläggande som i dag handläggs vid tingsrätt som är fastighetsdomstol och som i och för sig har karaktären av hyres- eller bostadsrättstvister efter HPL:s ikraftträ-

dande skall handläggas av samtliga tingsrätter. Detsamma gäller mål enligt handräckningslagen. Detta överensstämmer med den nyligen genomförda ändringen i lagsökningslagen och med den nya handräckningslagen.

När ett mål enligt lagsökningslagen hänskjuts till rättegång såsom tvistigt eller när återvinning söks bör emellertid målet överlämnas till hyresnämnden. F.n. finns inte någon lagstiftning som möjliggör ett överlämnande mellan de olika rättegångsformerna. Med lagen (1974:372) om lagsökning och betalningsföreläggande för fordringsanspråk i anställningsförhållanden (se härom prop. 1974:77 s. 194 ff och 1976/77:141 s. 61 f) som utgångspunkt har vi därför arbetat fram förslag till en liknande lagstiftning för hyres- och bostadsrättstvisternas samt handräckningsmålens vidkommande.

1 §

Enligt *första stycket* kan lagsökning eller betalningsföreläggande utverkas vid tingsrätt utan hinder av att tvist om anspråket skall handläggas enligt HPL. Lagen gäller således även sådan hyrestvist som skall fullföljas till arbetsdomstolen. För annan hyrestvist i anställningsförhållanden, dvs. sådan som inte rör kollektivavtal, gäller bestämmelserna i lagen om lagsökning och betalningsföreläggande för fordringsanspråk i anställningsförhållanden. Även talan om handräckning skall prövas av tingsrätten, om en tvist om anspråket eljest skulle handläggas enligt HPL.

Av den nya lydelsen av 31 § lagsökningslagen och 10 kap. 10 § första stycket RB framgår att en ansökan om lagsökning eller betalningsföreläggande skall göras hos den tingsrätt som är behörig att ta upp tvist om nyttjanderätt till fast egendom. Motsvarande reglering gäller enligt den nya handräckningslagen. Detta innebär bl.a. att hyres- och bostadsrättstvister som handläggs enligt handräckningslagen skall tas upp vid den tingsrätt som är allmänt fastighetsforum enligt 10 kap. 10 § RB (prop. 1980/81:88 s. 33 f och 191). En erinran härom har tagits in i våra förslag till 92 § HL och 76 § BRL.

Talan mot ett beslut varigenom ansökan om betalningsföreläggande eller lagsökning avvisats eller mot andra utslag i lagsökningsmål än sådana vari borgenärens talan bifallits skall enligt 34 § lagsökningslagen föras genom besvär i hovrätten. Så skall enligt *andra stycket* jämväl ske i sådan tvist som avses i första stycket. Motsvarande gäller beträffande arbetstvister (ang. skälen härtill se prop. 1974:74 s. 195). På samma sätt skall i mål enligt handräckningslagen talan mot annat avgörande än sådant varigenom saken prövats – dvs. beslut (jfr prop. 1980/81:88 s. 41 och 59) – föras genom besvär i hovrätten (jfr 2 § nedan och 12 § handräckningslagen).

2 §

I denna paragraf behandlas vad som skall ske, när ett anspråk visar sig vara tvistigt och därför hänskjuts till rättegång eller när tingsrätten meddelat utslag i ett lagsöknings- eller handräckningsmål eller i ett mål om betalningsföreläggande tecknat bevis om att utmätning får ske och gäldenä-

ren ansöker om återvinning. Stadgandet gäller även lagsökningsutslag och bevis om att utmätning får ske i en hyrestvist, som skall fullföljas till arbetsdomstolen.

Ansökan om återvinning skall enligt vår mening göras hos tingsrätten. En annan ordning skulle medföra dels risk för rättsförluster för parterna dels svårigheter för tingsrätten att utfärda bevis om att avgörandet vunnit laga kraft. Sedan återvinning sökts eller beslut om hänskjutande meddelats skall målet lämnas över från tingsrätten till den hyresnämnd som är behörig att ta upp tvist om anspråket (jfr 6 kap. 1 § HPL). Detta skall göras oavsett om ett yrkande framställts eller ej. Målet skall genast lämnas över till hyresnämnden. Mot tingsrättens beslut att lämna över målet får inte talan föras. Anser inte hyresnämnden att den är behörig att avgöra tvisten skall målet visas åter till den domstol som lämnat över det. Återförvisning kan ske såväl vid hyresnämnden som i bostadsdomstolen. Om högsta domstolen överlämnat målet är dock beslutet bindande (jfr 2 § andra stycket lagen 1974:372 om lagsökning och betalningsföreläggande för fordringsanspråk i anställningsförhållanden och 14 § andra stycket handräckningslagen – prop. 1980/81:88 s. 180 och 194).

3 §

Enligt paragrafen skall mål som överlämnats till hyresnämnden enligt 2 § anses väckt vid hyresnämnden när ansökningen om betalningsföreläggande eller lagsökning eller handräckning gjordes vid tingsrätten (33 § och 35 § tredje stycket lagsökningslagen). Beträffande den fortsatta handläggningen gäller HPL.

4 §

Här anges att lagsökningslagen eller handräckningslagen i övrigt skall tillämpas beträffande förfarandet i mål som avses i denna lag.

Övergångsbestämmelser

Vi föreslår att lagen träder i kraft samtidigt med HPL eller den 1 januari 1983.

I likhet med vad som föreslagits i punkt 9 i övergångsbestämmelserna till HL skall den nya lagen inte tillämpas på mål som kommit in till tingsrätten före lagens ikraftträdande annat än när mål hänskjuts till rättegång såsom tvistigt eller vid ansökan om återvinning. Fattas sålunda ett beslut om hänskjutning efter ikraftträdandet skall målet lämnas över till behörig hyresnämnd. Detsamma gäller om återvinning söks efter nämnda tidpunkt.

9.22 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

Som framgår av specialmotiveringen till 7 kap. 16 § JB föreslår vi ändringar i 12 kap. 25 och 58 §§ UB. Ändringarna har utförligt motiverats i samband med förslaget till lag om ändring i jordabalken, avsnitt 9.1, vartill hänvisas.

Reservationer

1 Av *Sven Jansson, Erik Johansson* och *Yngve Nyquist*

Utredningen har bl. a. utvärderat erfarenheterna av bruksvärdeprincipen och granskat förfarandet när förhandlingar har strandat. Bakgrunden är civilutskottets betänkande 1977/78:32 med anledning av proposition 1977/78:175 med förslag till hyresförhandlingslag samt riksdagens beslut i frågan. Civilutskottet baserar sitt betänkande i denna del även på motion 1977/78:1943 och på Svenska kommunförbundets och SABO:s remissyttranden till justitiedepartementet med anledning av hyresrättsutredningens första delbetänkande SOU 1976:80.

SABO och Sveriges fastighetsägareförbund har var för sig i skrivelser den 20 januari resp den 9 mars 1978 till justitiedepartementet påtalat brister i hyreslagens s. k. bruksvärdeparagraf. Dessa skrivelser har av departementet överlämnats till utredningen.

Allmänna överväganden

Hyreslagens regler om prövning av bostadshyras skälighet tillkom under vissa bestämda bostadspolitiska betingelser. Med 1967 års bostadspolitiska beslut om ny finansieringsform avsåg statsmakterna att skapa sådana ekonomiska förutsättningar för bostadsförsörjningen att *kostnaderna* – i princip – skulle bli i stort sett lika för likvärdiga bostäder. Därmed skulle också *hyrorna* kunna bli lika för likvärdiga lägenheter, under den självklara förutsättningen att det fanns en direkt koppling mellan kostnader och hyror.

Rollen att förmedla effekterna av de bostadspolitiska ekonomiska styrmedlen till bostadskonsumenternas hyror tilldelades de allmännyttiga bostadsföretagen. Eftersom dessa företags hyror baseras på självkostnader skulle, om de allmännyttiga bostadsföretagens hyror blev riktgivande för hyresmarknaden i sin helhet, också skapas en spärr mot knapphetsbetingade hyresökningar i det enskilt ägda hyresbeståndet. Konsekvenserna av detta synsätt fick sitt legala uttryck i 1968 års hyreslagsreform, varigenom ytterligare en förutsättning skapades för avveckling av hyresregleringen. Med 1967 och 1968 års beslut sammantagna öppnades möjligheterna att nå fram till en hyresstruktur karakteriserad av bruksvärdebetingade hyresskillnader och en hyresnivå baserad på självkostnaderna för bostadsförvaltning. Betydelsen av att kunna skapa en balanssituation av detta slag har tidigt framhållits och fungerat mer eller mindre som en röd tråd i efterkrigstidens bostadspolitik. I detta principiella resonemang kan man bortse från att de

ekonomiska styrningseffekterna begränsades till de statsbelånade bostäder som producerats från senare delen av 1950-talet.

(Parentetiskt kan tilläggas att hyreslagen kan fungera i detta avseende även utan de ekonomiska paritetsförutsättningarna, om ingen inflation förekommer eller inflationstakten är mycket låg.)

Hyresförhandlingslagen introducerade ett annat synsätt i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd än vad som är grundvalen för hyreslagen. Likväl återförs vissa regler i hyresförhandlingslagen till hyreslagen. Särskilt accentuerade blir problemen när den s. k. bruksvärdeprövningen, som avser enstaka lägenheter, får ligga till grund för avgörande av tvister om hyra för hela bostadsbestånd (både hyresnivå och hyresstruktur).

Sedan tidigt 1970-tal har inte intentionerna att skapa och vidmakthålla likvärdiga kapitalkostnader fullföljts. Orsakerna härtill kan i detta sammanhang lämnas därhän. Olika yttre påfrestningar har gett en påverkan som inte kunnat kompenseras inom bostadspolitikens ram.

Ett resultat av detta är att hyresnivåerna på olika orter och i olika allmännyttiga bostadsföretag är högst olika, till väsentlig del beroende på skillnader i utbyggnadstakt med därav följande olikheter i kostnadsläge. Också inom en ort och inom ett bostadsföretag finns i åtskilliga fall hyresskillnader som är större än vad som kan motiveras av skillnader i bruksvärde. Bostadsföretagen har av olika skäl inte själva förmått ta på sig uppgiften att genomföra tillräckliga omfördelningar. En konsekvens av detta blir att de ekonomiska förutsättningarna blir högst olika för privat hyreshusförvaltning på olika orter, även om alla andra förutsättningar är lika.

Ett annat resultat blir att *hyreslagens* regler om prövning av hyras skälighet mer eller mindre hänger i luften. Detta förhållande blir särskilt accentuerat vid prövning av skäligheten av hyra för bostadslägenhet som ägs av allmännyttigt bostadsföretag.

Därmed är också sagt att *hyresförhandlingslagens* regler om avgörande av förhandlingstvist om hyresändring saknar fast grund. (I detta resonemang kan bortses från de avsevärda praktiska bekymmer som det innebär att genomföra en prövning som omfattar ett stort antal lägenheter med varje hyresgäst som självständig part.) Visserligen kan teoretiskt den invändningen göras, att reell prövning – enligt de ursprungliga intentionerna – av skäligheten av fordrad hyra är möjlig, så länge underliggande kostnadsökningar för bostadsförvaltningen understiger det utrymme för hyresförändringar vars övre gräns ges av begreppet "ej oskälig". Detta saknar dock betydelse, eftersom de relativa kostnadsförändringarna under senaste tioårsperioden varit påtagligt större och någon väsentligt förändrad situation knappast kan förutses i en överblickbar framtid.

Eftersom utredningen inte haft till uppgift att överväga eller föreslå ändringar i det bostadspolitiska systemet i övrigt, har utredningen haft att pröva sådana förändringar av hyreslag och hyresförhandlingslag att påtalade brister minskar i görligaste mån.

Bruksvärdeprincipen

I fråga om bruksvärdeprincipen redovisar utredningen i detta betänkande utförligt såväl de synpunkter som framkom i civilutskottets betänkande och som godtogs av riksdagen, som den kritik som har framförts i olika sammanhang.

Utredningen har grundligt granskat den framförda kritiken, bl. a. genom att anordna hearings med företrädare för partsorganisationerna samt för hyresnämnder och bostadsdomstolen. Utredningens majoritet anser att bruksvärderegeln fungerar tillfredsställande och att annan ändring än anpassning till flexibla förvaltningsformer inte är påkallad. Detta ställningstagande kan vi inte dela. Vi anser således att framförd kritik är befogad och stöds av uppgifter som utredningen inhämtat.

Med utgångspunkten att pröva ändringar av regelsystemet aktualiseras därmed, enligt vår mening, sådan ändring att hyresnämnd och bostadsdomstolen får väga in kostnadsförändringar vid skälighetsprövning när ett allmännyttigt bostadsföretag har begärt prövning av yrkad hyra efter det att förhandlingar enligt förhandlingsordning har strandat. Våra skäl härtill är följande.

De allmännyttiga bostadsföretagen, som är självkostnadsföretag, måste, om skälig kostnadstäckning inte kan uppnås vid förhandlingar, ges möjligheter att få skäligheten av vid förhandlingarna yrkade hyresändringars relation till åberopade kostnadsförändringar prövade på ett opartiskt sätt. En sådan möjlighet finns inte f. n.

Man kan t. ex. tänka sig den situationen att de förhandlande parterna under en följd av år har kunnat träffa överenskommelser om erforderliga hyresändringar. Svårigheterna har dock ökat vid varje förhandling därför att ekonomiska förändringar utanför företagens kontroll (inflation, löneändringar, statliga och kommunala beslut) tvingat företagen att upprepade gånger begära kraftiga hyreshöjningar. I en sådan situation inträder inga förbättringar för de boende. Företagen kan vid förhandlingarna *inte* åberopa att de erbjuder hyresgästerna bättre service och/eller bättre underhåll som motiv för högre hyror. Företagens sakliga argument är att de måste ha högre hyresintäkter så att de för företagen opåverkbara kostnadshöjningarna inte resulterar i att service och underhåll försämras. En hyresnämndsprövning efter strandning i en inflationssituation gäller naturligtvis inte de berörda lägenheternas bruksvärde. Skälet till att företaget begär prövning är att det måste få behålla relationerna mellan bruksvärdet och utgående hyra per enhet i fast penningvärde.

När det, som vi f. n. upplever, utöver den kostnadshöjande inflationen, även fattas politiska beslut, som för företagen medför ytterligare ofrånkomliga kostnadshöjningar, uppstår frågan om dessa höjningar skall ge effekten högre hyror eller kompenseras med sänkt kvalitét på service och underhåll. Om företagens förhandlingsmotpart då både motsätter sig sänkt kvalitét och, med hänvisning till de boendes utsatta ekonomiska läge, vägrar att acceptera tillräcklig hyresändring, får företagen antingen finna sig i otillfredsställande överenskommelser eller begära prövning hos hyresnämnd. Prövningen gäller därmed inte primärt ändrade hyresrelationer inom det aktuella bostadsbeståndet. Sakfrågan handlar i realiteten om de bostadspolitiska besluten skall

få effekt på hyrorna eller om kvalitéten på service och underhåll skall sänkas.

Vid HFL:s tillkomst bortsågs, anser vi, från nu nämnda problem. Det antogs därför att prövning enligt 24 § skulle kunna ske enligt reglerna i 12 kap. 48 § jordabalken. Dessa regler är dock, enligt vår bestämda uppfattning, inte avsedda för sådan prövning, som följer av att förhandlingar strandar p. g. a. att företagen tvingas att begära kraftiga hyreshöjningar utan att kunna åberopa några förbättringar för de boende och hyresgästparten samtidigt – oavsett sin inställning till sakförhållandena – inte går med på erforderlig höjning av s. k. hyrespolitiska skäl.

Vi anser att en hyresnämnd vid prövning av sådana tvister måste kunna tillåta hyresändringar, som är skäliga i förhållande till kostnadsförändringar, utom företagens kontroll. Det är därför nödvändigt att bruksvärderegeln kompletteras så att hyresnämnderna inte bara ges möjligheter utan också skyldigheter att pröva begärda hyresändringars skälighet i förhållande till företagens kostnadsändringar. En sådan regel bör, enligt vår mening, utformas så att den kan fungera i såväl inflations- som deflationsekonomi och vid både kostnadshöjande och kostnadssänkande bostadspolitiska beslut.

Ytterligare ett viktigt motiv för den av oss förordade ändringen är att byggkostnadernas kraftiga ökning gör att självkostnadshyran i nya bostäder – trots den garanterade räntan – blir hög i förhållande till hyran i beståndet. Företag, som producerar nya bostäder, måste därför begära en hyra som är mycket hög i förhållande till hyrorna i företagets bestånd. I ett sådant läge torde hyresgästerna i de nya lägenheterna ha stora möjligheter att erhålla nedsättning i hyrorna om de begär prövning av skäligheten inför hyresnämnd och nämnden då inte har möjlighet att väga in de aktuella produktionskostnaderna i sin bedömning. Detta medför ett påtagligt moment av osäkerhet i företagen och är klart hämmande för nyproduktionen.

2 Av *Sven Jansson*

Majoritetens förslag i avsnitt 2.6.8 angående förhandlingsunderlaget kan jag inte instämma i. Jag anser det vara självklart att parter, som i hyresnämnd eller bostadsdomstolen tvistar om hyras skälighet, skall ha tillgång till adekvat jämförelsematerial när det gäller såväl lägenheter som hyror. Enligt min mening går det att på frivillighetens väg lösa frågan om sådant jämförelsematerial, om dess användning begränsas till s. k. bruksvärdemål vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen. Det är, tror jag, knappast troligt att någon fastighetsägare vägrar att lämna sådant material, som krävs för att nämnderna och domstolen skall kunna fullgöra dem ålagda uppgifter. Om man emellertid tvivlar på olika fastighetsägares eller fastighetsägarekategoriers goda vilja härvidlag, är det naturligtvis möjligt att lösa frågan genom lagstiftning. Om en lagregel förses med bestämmelsen att materialets användning skall vara klart begränsat till s. k. *bruksvärdemål vid hyresnämnder och i bostadsdomstolen* kan jag biträda en sådan lagstiftning.

Majoritetens förslag gör det, såvitt jag kan förstå, möjligt för en fastighetsägare att som ett led i sin hyressättning hämta in kunskap om andra

företags hyror. En sådan kunskap behövs, synes majoriteten anse, för att de privata fastighetsägarna *vid förhandlingar eller vid hyressättning på annat sätt* skall veta vilka hyror de har rätt att ta ut.

Jag kan inte tro att detta har varit lagstiftarens avsikt. Enligt min mening är reglerna i § 48 i HL om skälig hyra tillkomna för att kunna åberopas endast vid *rättslig tvist*. Sådant åberopande skall då kunna ske av hyresgästen, om denne anser att hyresvärden tar ut eller begär för hög (dvs. oskälig) hyra och av hyresvärden, om denne anser att hyresgästen vägrar att betala en ur rättslig synpunkt godtagbar (dvs. skälig) hyra.

Utredningsmajoritetens förslag beträffande förhandlingsunderlaget kan, om det genomförs, som yttersta konsekvens få att hyresförhandlingar på den privata delen av hyresmarknaden blir ett slags skenförhandlingar. Hyran kan de facto vara "bestämd" i förväg eftersom parterna ganska väl vet hur en eventuell rättslig tvist kommer att sluta.

HL:s regler om skälig hyra avser, tror jag, att trygga hyresgästernas besittningsskydd. Jag anser att dessa regler fortfarande behövs, men de bör inte på annat ställe i hyreslagstiftningen kompletteras med regler som, även om det naturligtvis inte är majoritetens avsikt, i realiteten alltid kan trygga den högsta tillåtna hyran för en fastighetsägarekategori.

3 Av *Arne Fagander*, i vissa delar biträdd av *Erik Johansson*

1. Bruksvärdeprincipen och förhandlingssystemet

För det första instämmer jag i Sven Janssons reservation angående kostnadsändringar.

För det andra har jag på ett flertal punkter under utredningens gång framfört uppfattningar som leder till att jag icke kan dela vissa av de slutsatser som utredningens majoritet kommit fram till. Med anledning härav vill jag 1) anföra vissa allmänna synpunkter på a) bruksvärdeprincipen, b) kostnadsutvecklingen och c) nyproduktionen; 2) reservera mig mot utredningsmajoritetens ställningstagande i vad avser a) följderna av subventioner, b) påtaglighetsrekvisitet, c) avvisandet av möjlighet till interimistiska beslut, d) parternas jämställdhet och e) av tidigare hyresgäst nedlagda kostnader.

Allmänna synpunkter på bruksvärdeprincipen

Utredningen konstaterar att bruksvärdesystemet har "sina brister" och att det är svårt att tillämpa. Trots detta nöjer sig majoriteten med smärre justeringar.

Enligt min mening är konstaterandet ett förringande av såväl bristerna som svårigheterna vid tillämpningen.

Bruksvärdesystemet fungerar i dag icke som det ursprungligen var tänkt. Anledningarna härtill är flera. Kostnadsutvecklingen, kommunalt och statligt stöd, hyresförlust- och underhållslån, utjämningen av hyrorna inom de allmännyttiga bostadsföretagen, hyresförhandlingslagen och ändringar i

hyreslagen – framför allt de 1974 – har alla och var och en på sitt sätt och i viss samverkan sinsemellan bidragit till detta resultat. Det helt avgörande har emellertid varit att de allmännyttiga bostadsföretagen sedan lång tid tillbaka inte fått erforderliga självkostnadsbestämda hyror. Man har försökt sätta in olika samhälleliga åtgärder för att rädda de allmännyttiga företagens ekonomi och därmed fortbestånd. Undan för undan har hela bruksvärdesystemet kommit ur balans.

Hyresreglering avvisas av utredningen och jag instämmer i att bruksvärdesystemet "trots sina brister" är överlägset hyresreglering.

Utredningen förutsätter att den fria prisbildningen skulle sätta besittningsskyddet ur spel för nuvarande hyresgäster i attraktiva lägen. Farhågorna är emellertid överdrivna, om bruksvärdesystemet samtidigt kvarstod som ett komplement till besittningsskyddet. En lämpligt avvägd regel – utformad så att de marknadsmässiga hyrorna inte finge en sådan genomslagskraft att de annat än i skälig omfattning påverkade nuvarande hyresgästers hyror och besittningsskydd – skulle enligt min mening relativt lätt komma till rätta med den omfattande lägenhetshandeln i storstädernas inneområden.

De tre hyressättningssystemen – fri prisbildning, hyresreglering och bruksvärde – har var för sig sina fel men man borde då försöka samordna det bästa ur vart och ett av dem. Det finns enligt min mening många frågor som bort ha närmare penetrerats för att söka få rätsida på bruksvärdesystemet och dess brister. Vad skulle det t. ex. innebära om lägesfaktorn tilläts få ett mer dominerande inflytande för att hålla en viss nivå i förhållande till nyproduktionens konstnadsfaktor eller om länsbostadsnämnderna eller annan myndighet åter fick till uppgift att fastställa en förstagångshyra grundad på verkliga produktionskostnader och en realistisk driftskostnadskalkyl?

Ett mer övergripande principiellt övervägande borde kunna inbegripas i utredningens uppdrag om översyn av bruksvärdeprincipen och inte enbart den doktrinärt snäva bedömning som nu göres.

Skall bruksvärdeprincipen bringas att fungera i framtiden med allmännyttiga företags hyror som prisledande, måste dessa utan särskilda subventioner eller lån få kostnadstäckande hyror. Hur ett höjt hyresläge skall bemästras rent bostadspolitiskt torde icke åligga utredningen att ge anvisning om utan får närmare utredas och övervägas i annan ordning.

Allmänna synpunkter på kostnadsutvecklingen

Utredningen konstaterar "att det ligger en principiell motsättning i att bruksvärdehyra å ena sidan skall vara oberoende av produktionskostnader och löpande kostnader för drift och förvaltning men å andra sidan främst skall fastställas med beaktande av de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror". Av denna slutsats borde i så fall ha dragits den konsekvensen, att bruksvärdehyran måste ges ett sådant innehåll att denna motsättning upphör. Detta skulle kunna ske enklast genom att man utsade att bruksvärdehyra är vad allmännyttiga bostadsföretags produktionskostnader och löpande kostnader för drift och förvaltning erfordrar i hyror (totala självkostnadsbestämda hyror).

I betänkandet säges att bruksvärdehyran i princip inte är kostnadsanknu-

ten men att hyresnämnderna vid en skälighetsprövning inte kan undgå att ta hänsyn till kostnadsutvecklingen i ett allmännyttigt företag och att skälighetsprövningen därför "i extrema undantagsfall" får göras "på ett mera fritt sätt".

Jag menar att det inte allenast är i undantagsfall som en sådan skälighetsprövning bör komma i fråga. Huvudregeln bör i stället vara att allmännyttigt bostadsföretag får ut sin självkostnad. Förutsättningen för att hyresmarknaden skall fungera med allmännyttiga bostadsföretags hyror som riktmärke är att dessa företag genom hyror får täckning för sina kostnader.

Sven Janssons reservation syftar till att hyresnämnd skall beakta de kostnadsändringar som åberopats vid förhandlingar och som inträffat efter det att den för prövningslägenheterna utgående hyran fastställdes samt därvid godta en begärd hyra som motsvarar oundvikliga kostnadsförändringar. Detta kommer åtminstone att ge allmännyttiga företag en möjlighet att kunna få ut framtida kostnadsändringar.

Skall emellertid bruksvärdehyran kunna återges sin ursprungliga innebörd, nämligen att täcka dessa företags totala självkostnader inklusive erforderliga avsättningar för reparationer etc. så kunde regeln utformas på följande sätt:

"Råder tvist om hyrorna för samtliga bostadslägenheter som ägs och förvaltas av ett allmännyttigt bostadsföretag eller för huvuddelen av dem, skall utgående hyra fastställas med utgångspunkt i vad som är skäligt med hänsyn till företagets totala kostnader."

Allmänna synpunkter på nyproduktion, sanering och ombyggnad

Ett av samhällets stora problem är att få igång nyproduktion av flerbostadsfastigheter och vidmakthålla denna produktion på en lämplig nivå. Det gäller också att sanera och bygga om i tillfredsställande omfattning. Samhället kan inte annat än vinna på att detta skall kunna ske i såväl allmännyttig som enskild regi. För detta erfordras emellertid helt andra möjligheter till anpassning av hyrorna till produktions- och ombyggnadskostnaderna. Det får icke vara så att hyres- och förhandlingslagarna av principiella skäl förhindrar en sådan anpassning. Tvärtom bör det möjliggöras i betydligt större omfattning än vad den av utredningen omfattade doktrinära bruksvärdeprincipen ger möjlighet till enligt förslaget. Utredningen borde på ett betydligt mer ingående sätt ha belyst och analyserat hur allmännyttiga och enskilda bostadsföretag skall kunna få täckning för sina kostnader vid nyproduktion och ombyggnad.

Reservation angående subventionernas inverkan

I denna del biträds reservationen av *Erik Johansson*.

I den allmänna debatten har det diskuterats vilken inverkan kommunala och statliga subventioner och bidrag skall ha vid bruksvärdeprövningen. I utredningen har dessa frågor ägnats liten uppmärksamhet. Visserligen konstaterar utredningen att hyressättningen i de allmännyttiga lägenheterna måste vara "korrekt och representativ", vilket jag instämmer i. Dessutom

görs emellertid gällande att subventioner har liten inverkan på den totala hyresnivån hos allmännyttiga företag och detta är inte riktigt. Den av utredningen nämnda subventionen i Örebro sänkte högst betydligt hyran i det aktuella nyproducerade beståndet. I Malmö motsvarar subventionen till Malmö kommunala bostadsaktiebolag 3 kr 75 öre per kvm. Liknande reduktioner torde man kunna finna hos ett flertal allmännyttiga företag. Lägger man därtill underhållslån och hyresförlustlån, som gives allmännyttiga företag men icke kommer alla enskilda fastighetsägare till del och som bidrager till att hålla hyran på lägre nivå i de allmännyttiga företagen, så kan man starkt ifrågasätta den "korrekta" hyressättningen.

Av dessa skäl kan jag inte heller instämma med majoriteten, då den uttalar att man vid jämförelseprövning skall bortse från hyrorna i ett allmännyttigt företag som erhåller subventioner. Om de allmännyttiga företagen skall vara prisledande för hyrorna i de enskilt ägda fastigheterna, så skall enligt min mening tvärtom dessa kvarstå som jämförelseobjekt med tillägg till hyrorna med vad som kan antas vara subvention eller annan förmån, som icke kommit prövningsfastigheten till del. Detta innebär att man lämnar den doktrinära bruksvärdeprincipen, vilket är nödvändigt för att vi skall återfå en sunt fungerande hyresmarknad.

Reservation angående påtaglighetsrekvisitet

I denna del biträds reservationen av *Erik Johansson*.

Utredningen har avvisat en återgång till väsentlighetsrekvisitet huvudsakligen på den grund att detta "skulle kunna medföra en snabbare uppgång av hyrorna i äldre årgångar än som är önskvärt". Något belägg härför finnes inte och utvecklingen under den tid då väsentlighetsbegreppet var gällande – före den 1 januari 1975 – torde snarare motbevisa detta påstående. Samma slutsats drar Bengt Turner i sin utredning om hyressättningen.

Det främsta skälet för en återgång till väsentlighetsrekvisitet är den snabba kostnadsutvecklingen, som på ett avgörande sätt försvårar nyproduktionen.

Reservation mot avvisandet av möjlighet till interimistiskt beslut m. m.

Ett av de stora problemen i dagens förhandlingsverksamhet är de retroaktiva hyreshöjningar som blir en följd av att en strandad förhandling hänskjutes till prövning i hyresnämnd och bostadsdomstol. Utredningens majoritet har på så sätt velat lösa problemet att hyresnämnds beslut skall kunna tillämpas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft. Detta, som i och för sig är en förbättring jämfört med nuläget, är emellertid enligt min mening icke tillfredsställande.

Alla möjligheter att få snabba beslut bör tillvaratagas, varför även en regel om att beslut skall kunna fattas om preliminära hyresändringar för den tid som åtgår för att genomföra hyresprövningen bör införas i hyreslagen. Eftersom ett allmännyttigt företags yrkande är grundat på allmännyttiga företags hyror för jämförliga lägenheter, måste det vara relativt enkelt för

hyresnämnd att efter en summarisk prövning göra en försiktig bedömning av kostnads- och hyresläget och ge ett snabbt interimistiskt beslut.

Inte heller kan ett interimistiskt beslut vara någon olägenhet för hyresgästerna. Det måste tvärtom vara bättre att få två mindre hyreshöjningar än en stor retroaktiv.

Reservation mot ändring av bestämmelse i 48 § HL

Efter bruksvärdesystemets införande den 1 januari 1969 har 48 § hyreslagen haft den lydelsen, att hyresgästen skall godtaga den hyra som hyresvärden fordrar, om hyran inte är oskälig. Detta överensstämmer också väl med bestämmelserna i 5 § köplagen, som ofta är förebilden för åtskillig annan lagstiftning inom civilrätten. Även hyresgäster torde ha godtagit en sådan regel men utredningens majoritet har nu föreslagit en omkastning av den grundläggande formuleringen och vill med utgångspunkt från vissa bestämmelser i arrendelagen ta bort "preferensen" för hyresvärden. Hyran skall då i stället enligt huvudregeln fastställas att utgå med skäligt belopp. Jag har noterat att utredningen härmed inte åsyftar någon ändring i sak. Det saknas därför anledning att ändra ifrågavarande lagrum.

Reservation mot att av tidigare hyresgäst nedlagda kostnader inte skall påverka bruksvärdet

Det är enligt min mening självklart att en hyresgäst, som inte nedlagt några kostnader på lägenheten, skall erlägga den för lägenheten riktiga brukshyran.

Sammanfattning

1. Jag instämmer i Sven Janssons reservation om kostnadsändringar.
2. De verkliga kostnaderna måste få ett mer dominerande inflytande på bruksvärdet och reglerna få en sådan utformning att nyproduktion möjliggöres i ökad omfattning.
3. Lägesfaktorn måste mer betonas vid fastställande av bruksvärdet.
4. Jag reserverar mig mot att till allmännyttiga företag givna subventioner skall innebära att deras hyror utsorteras ur jämförelsematerialet. I stället bör vid jämförelseprövning hyrorna uppräknas med vad som svarar mot subventioner.
5. Jag reserverar mig mot att påtaglighetsrekvisitets snäva marginaler alltjämt skall gälla och yrkar på en återgång till väsentlighetsrekvisitet.
6. Jag reserverar mig mot utredningens inställning till interimistiska beslut och anser att beslut även skall kunna fattas om preliminära hyresändringar för den tid som åtgår för att genomföra hyresprövningen.
7. Jag reserverar mig mot ändring av 48 § HL om preferens för villkor uppställt av hyresvärd.
8. Jag reserverar mig mot att av tidigare hyresgäst nedlagda kostnader inte skall påverka bruksvärdet.

2. *Övriga frågor*

a) *Gemensamma utrymmen (2 § andra stycket i förslaget till HL)*

I denna del biträds reservationen av *Erik Johansson.*

Jag har inte något att erinra mot lagtextens utformning men vänder mig däremot med skärpa mot att man i specialmotiveringen uttalar, att man tolkningsvis skall kunna i avtalet lägga in rätt till gemensamma utrymmen. Detta anser jag vara dålig lagstiftning och kunna föranleda rättsosäkerhet.

Enligt mitt förmenande skall lagtexten tillämpas efter sin ordalydelse. Innefattar ett hyresavtal rätt att nyttja utrymmen, som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, då skall denna rätt inte kunna upphävas eller ändras i annan ordning än den som gäller för ändring av hyresvillkoren. Under denna förutsättning kan den också innefatta lokaler.

Eftersom jag vänder mig mot att intolka rättigheter i hyresavtalet, som inte klart framgår av detta, reserverar jag mig även mot att principiella skäl skulle tala för att införa en bestämmelse för hyresgästerna att utnyttja utrymmen, som tidigare inte varit upplåtna till dem.

b) *Reparationsföreläggande (20 § i förslaget till HL)*

Som utredningen konstaterar torde föreläggande enligt 16 § endast avse fysiska brister i en lägenhet eller en fastighet men utredningen vill nu även hänföra andra brister hit och nämner då bl. a. vattenbrist, olämpligt uppträdande av portvakt och störningar från grannlägenheter. Det torde dock knappast vara möjligt för hyresnämnden att i ett sådant fall meddela beslut om att en sådan brist skall avhjälpas. Hyresgästen kan redan nu erhålla nedsättning i hyran för sådana brister och vidare kan hyresnämnden, om mera allvarliga brister föreligger, besluta om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Enligt min mening finns det då inte någon anledning att utöka möjligheterna till reparationsföreläggande och detta torde även stöta på juridiska svårigheter. Om en portvakt uppträder olämpligt kommer hyresnämnden knappast att kunna formulera ett beslut, som ger anvisning om hur han rätteligen skall uppträda och inte gärna kan nämnden besluta att varmvatten skall hålla viss temperatur, vilken kan variera högst betydligt i olika lägenheter.

Det är sålunda enligt min mening inte möjligt att besluta om reparationsföreläggande annat än då det gäller rent fysiska brister i en lägenhet eller en fastighet.

c) *Bestämd hyra (23 § i förslaget till HL)*

I denna del biträds reservationen av *Erik Johansson.*

När det gäller en lägenhets uppvärmning och förseende med varmvatten reserverar jag mig mot att hyresnämnd och bostadsdomstol endast genom beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen skall kunna fastställa beräkningsgrund för ersättningens storlek. Enligt min mening bör beslut härom kunna meddelas även på grund av ansökan av hyresvärden utan att

hyresavtalet dessförinnan behöver uppsägas, eftersom hyresavtalet redan innehåller rätt för hyresvärden att uttaga ersättning enligt viss klausul. Statens hyresråds exklusiveklausul är fortfarande mycket lämplig som kostnadsregleringsinstrument och ett beslut av hyresnämnd eller bostadsdomstol skulle kunna avse allenast en viss tid, t. ex. tre eller fem år och därefter fordra ny prövning.

Genom den avfattning paragrafen erhållit i förslaget verkar den snarast som ett påtryckningsmedel för att tvinga den som eljest inte önskar utnyttja hyresförhandlingslagen att för att få bättre anpassning till snabbt förändrade oljepriser träffa förhandlingsöverenskommelse mer eller mindre mot såväl hyresvärdens som hyresgästernas vilja.

d) *Avstående av besittningsskydd (56 § i förslaget till HL)*

I denna del biträds reservationen av *Erik Johansson.*

Jag anser det vara positivt, att man skall kunna avtala bort besittningsskyddet vid rivning och ombyggnad i enlighet med vad som föreslås i 56 § hyreslagen och att detta skall kunna ske utan att hyresnämnden behöver sanktionera överenskommelsen härom. Utredningen har emellertid föreslagit, att rivningen eller ombyggnaden skall genomföras inom tre år från hyresförhållandets början. För storstadsregionerna torde denna tid dock inte räcka till, då man där får räkna med att stadsplanearbetet är mera komplicerat än på mindre orter. Inte minst måste man också ta med i beräkningen det samråd med hyresgästerna, som skall äga rum enligt 1973 års bostadssaneringslag och som kan ta upp till ett år, innan det är slutfört. Detta gäller särskilt Stockholm, där saneringsarbetet ofta blivit allvarligt fördröjt genom det samrådsförfarande, som är nödvändigt för erhållande av byggnadslov.

Enligt min uppfattning är det därför mera realistiskt att räkna med en tid av fem år och jag förordar därför, att tiden i 56 § utsträckes till denna tid.

e) *Förslaget till hyresprocesslag (HPL)*

I denna del biträds reservationen av *Erik Johansson.*

Utredningen har föreslagit, att processen inför hyresnämnden skall bli mera formbunden och att förebilder i åtskilliga fall skall hämtas från rättegångsbalken. Detta innebär bl. a. enligt förslaget, att möjligheterna att i hyresnämnden förebringa bevisning genom åberopande av vittnesintyg eller vittnesattester skall avskaffas. Detta anser jag vara olyckligt, då förutsättningarna för hyresnämndens arbete därvid skulle allvarligt rubbas. Det är framför allt i störningsmål, som vittnesintyg företes och detta har enligt min uppfattning fungerat bra. På så sätt kan hyresnämnden få del av övriga hyresgästers uppfattning om viss hyresgäst utan att man som i ett vanligt tvistemål skall behöva hålla förhör under sanningsförsäkran och vittnesförhör. Detta skulle komplicera arbetet i hyresnämnden och även leda till avsevärt längre handläggningstider där. Ett mål, som kanske idag tar en halvtimme, skulle då inte kunna avgöras på mindre än en och en halv timme eller ännu längre tid. Sedan tillkommer mången gång arbetet för hyresnämn-

dens kansli med att skriva ut alla utsagor, om målet överklagas till bostadsdomstolen.

I ett störningsmål kan det vara svårt för att inte säga omöjligt att få andra hyresgäster att inställa sig inför hyresnämnden av rädsla för trakassserier från den uppsagde hyresgästen och då är också utredningens syfte med ändringsförslaget förfelat. Hyresgästen får i ett sådant läge kvarbo, därför att hyresvärden inte kunnat förebringa erforderlig bevisning, vilket med all säkerhet kunnat ske, om man i stället fått använda vittnesintyg. Att få andra hyresgäster att inställa sig i hyresnämnden kan även vara svårt av den anledningen, att de måste ta ledigt från sitt arbete och därför hellre avstår från att vittna.

Under årens lopp har hyresnämnden väl fyllt sin uppgift att avgöra förlängningsärenden och det nuvarande systemet bör därför kunna användas även i fortsättningen. Sedan år 1973 föreligger möjlighet att enligt 13 § hyresnämndslagen åberopa muntlig bevisning, om särskilda skäl föranleder därtill och part begär det. Detta är enligt min uppfattning fullt tillfredsställande och först då målet kommer upp till prövning i bostadsdomstolen bör man tillämpa rättegångsbalkens förbud mot åberopande av vittnesintyg. Till slut måste man även beakta, att de flesta mål, där vittnesintyg åberopas, inte blir föremål för överklagande utan jämväl hyresgästen godtar den bevisning, som framkommit inför hyresnämnden och även detta visar, att det nuvarande systemet inte ger anledning till anmärkning.

Jag finner således vid en samlad bedömning, att utredningens majoritet inte förebringat godtagbara skäl för ett avskaffande av vittnesintygen inför hyresnämnden utan dessa bör godtagas även i fortsättningen med möjlighet för parterna att själva bestämma, när man skall övergå till muntlig bevisning.

4 Av *Stig Landqvist*

Med anledning av utredningens förslag angående förfarandet i hyrestvister

Utredningen föreslår dels en ändring i hyresförhandlingslagen och dels särskilda regler för s. k. massärenden i den nya hyresprocesslagen. Med dessa förslag avser utredningen att tillmötesgå vissa önskemål som framfördes till oss efter riksdagens behandling av hyresförhandlingslagen. Enligt min mening avsåg riksdagsbeslutet emellertid inte att begränsa hyresgästernas rätt så som skulle bli fallet om utredningens förslag genomförs.

Under riksdagsbehandlingen gjordes bl. a. gällande att hyrestvister skulle komma att bli ohanterliga för de hyresvärdar, främst allmännyttiga bostadsföretag, som har många hyresgäster. Ett "vanligt" hyresnämndsförfarande skulle inte kunna administreras. Lagstiftningen måste därför anvisa en annan lösning. Detta har också utredningen antagit som utgångspunkt för sitt resonemang.

Den metod som utredningen anvisar går ut på att se hyresgästerna som ett kollektiv även inför hyresnämnden. I konsekvens med detta principiella synsätt föreslås lika regler för alla hyresvärdar som har förhandlingsordning.

Även tvister om ett fåtal lägenheter skall således föras mot den förhandlande hyresgästföreningen, i stället för som nu mot var och en av de enskilda hyresgästerna.

Saknas förhandlingsordning betraktas visserligen de enskilda hyresgästerna som självständiga parter, men om saken gäller ett massärende behöver endast s. k. pilotfall prövas vid sammanträde. För övriga fall är delgivning av hyresnämndens beslut tillräckligt.

Vad utredningen föreslår, är således att hyresgästen skall fråntas rätten att själv eller genom ombud föra talan när villkoren för det fortsatta hyresförhållandet skall prövas av hyresnämnden. Det kan inte bestridas att en sådan ordning skulle vara till stor fördel för alla hyresvärdar. Jag kan dock inte inse att sådana ingrepp är nödvändiga för att stora allmännyttiga bostadsföretag skall kunna uppträda som jämställda parter i förhandlingar med sina hyresgäster och deras föreningar.

Enligt uttalanden av SABO, den organisation som företräder de flesta men inte samtliga allmännyttiga bostadsföretag, befinner sig dess medlemmar i underläge vid förhandlingar om nya hyresvillkor, enkannerligen höjning av hyrorna. Påståendet håller inte för en objektiv granskning av partsställningen i hyresförhållanden. Hyresvärdspartens fundamentala övertag består fortfarande, trots de lagstiftningsåtgärder som har genomförts under 1960- och 1970-talen. Visserligen har hyresgästernas ställning förbättrats, men det omtalade förhandlingsunderläget existerar bara i den meningen att en hyresgäst, lika lite som en hyresgästförening, inte är tvungen att acceptera den hyreshöjning som hyresvärden begär. Detta är emellertid lika självklart som att en hyresvärd inte behöver godta hyresgästernas krav på service och boendestandard, exempelvis ifråga om reparationer.

Hyresgästernas reella underläge framhölls också i den motion 1977/78:1943 (s) som överlämnades till oss i utredningen:

"Detta faktiska underläge gentemot hyresvärden, som hyresgästerna i allmänhet som enskilda individer befinner sig i, har många hyresgäster sökt motverka genom att ansluta sig till den organiserade hyresgäströrelsen. Genom att kanalisera sina krav och synpunkter till en organisation vinner hyresgästerna en betydande styrka. En väl uppbyggd organisation kan genom att ta tillvara hyresgästernas gemensamma resurser samla sådana kunskaper och erfarenheter att den kan möta hyresvärden på jämställd fot. En organisation kan också anlita specialister och andra, som kan hävda hyresgästernas ståndpunkter i förhandling."

Genom att sammansluta sig kan hyresgäster i förening uppväga mycket av hyresvärdarnas grundläggande övertag. Detta legitima hyresgästintresse bör inte mötas av lagstiftning.

Beträffande utgångspunkten för utredningens resonemang vill jag notera, att de stora allmännyttiga bostadsföretag som har flera tusental lägenheter inte är en ny företeelse. De har tvärtom byggts upp och verkat under många år av förhandlingsfrihet om hyresvillkoren. Det brukar hävdas att den rationalisering som kan ske inom stora företagsenheter är fördelaktig också för de boende, åtminstone ur ekonomisk synvinkel. När hyresförhandlingslagen kom till, uttrycktes från många håll en oro för att dessa möjligheter till rationaliseringsvinster skulle gå förlorade som en följd av att förhandlingsordning enligt lagen kan omfatta ett enda hus. Lagstiftaren vidhöll dock

denna princip vilken ansågs viktig för att hyresgästernas vilja skulle komma fram. Det förslag som nu väcks, att göra avkall på hyresgästernas rättigheter till förmån för de stora bostadsföretagens intresse av snabba och rationella processer vid hyreshöjningar, innebär såvitt jag kan se ett steg tillbaka. Utredningen öppnar visserligen möjlighet för berörda hyresgäster att närvara vid sammanträde när förhandlingstvist skall prövas av hyresnämnden, men säger ingenting om hur och av vem hyresgästerna skall informeras om detta. Det avgörande är dock att hyresgäster som inställer sig, personligen eller genom ombud, endast har (en icke närmare definierad) yttranderätt, men ingen egen talan.

Utredningens försvar för denna principiella nyhet är att hyresgästorganisationen företräder alla hyresgäster i förhandlingen. Förslaget öppnar emellertid en situation som inte har någon tidigare motsvarighet och som vore otänkbar, exempelvis på arbetsmarknaden. Hänsynen till fastighetsägarnas administrativa bekymmer innebär nämligen, enligt utredningen, att de hyresgäster som står utanför den förhandlingsberättigade organisationen, inte ens får komma till tals när förhandlingarna har strandat och villkoren skall fastställas av hyresnämnden. Det kan även vara så att en annan förening än den för tillfället förhandlingsberättigade, organiserar en minoritet av hyresgästerna i huset. Dessa hyresgäster blir genom utredningens förslag avstängda från möjligheten att anlita sin organisation i hyresprocessen.

Utredningen påpekar att situationen i hyrestvister inte kan jämföras med förhållandena i arbetstvister, eftersom hyresmarknadsparterna inte förfogar över några jämförliga stridsåtgärder. Detta är emellertid inget skäl att inskränka hyresgästernas rätt att föra talan i hyresnämnd och bostadsdomstol. Att hyresmarknadsparterna inte kan uttrycka sin uppfattning genom stridsåtgärder är ju tvärtom ett ytterligare argument för att de måste få komma till tals när deras tvist skall prövas av myndighet.

Förslaget avser att undanröja de hinder som nu finns för en hyresvärd som vill hänskjuta förhandlingstvist till hyresnämnden. Det är uppenbart att något sådant hinder måste finnas, om förhandlingen skall bli mera än en skenfäktning blott för ordningens skull.

Det finns gott om hyresvärdar som är mera förslagna än förhandlingsvilliga. Dessa kan dra nytta av den ordning som utredningen förordar, även om förhandlingskraven är alldeles orimliga. Det enda som behövs är att hyresvärden påkallar förhandling, lägger fram sitt krav, avslutar förhandlingen och lämnar ärendet till hyresnämnden.

För närvarande verkar det förhållandet att talan om hyreshöjning måste föras emot varje hyresgäst som en spärr mot att förhandlingar strandas "i oträngt mål". Denna spärr bör inte ryckas undan, utan att ersättas med något annat som säkrar åtminstone någon kvalitet på förhandlingarna. Utredningen redovisar inget sådant alternativ.

En förhandlingsordning som kan bli ett regleringsverk för hyreshöjningar ligger långt ifrån de ursprungliga syftena med hyresförhandlingslagen, som var att främja hyresgästernas intressen.

Åtminstone för hyresgästerna är nyttan av en förhandlingsordning beroende av att förhandlingarna verkligen leder till en överenskommelse. I annat fall, om förhandlingen misslyckas, har hyresgästerna inget att vinna på ett fortsatt kollektivt partsförhållande.

När överenskommelse kan träffas är de gemensamma förhandlingarna till fördel inte bara för hyresgästerna, utan också för hyresvärden. Slutar förhandlingarna utan överenskommelse, har ändå ingen av parterna lidit någon skada. Deras rätt och skyldigheter kan fortfarande hävdas, om än bara i det enskilda hyresförhållandet. Den förhandlingsordning som nu är lagfäst, ger hyresgästerna möjlighet att sluta gemensamt avtal om hyresvillkor, men fråntar ingen att själv ta ställning om de gemensamma förhandlingarna skulle misslyckas. Det kollektiva förfarandet slår således bara igenom när förhandlingsparterna kan enas, (hyresgästen har rätt till villkorsprövning för egen del) men är för tillfället överspelat om förhandlingarna slutas utan överenskommelse. Denna distinktion, mellan det kollektiva förhandlingssystemet, å ena sidan, och det individuella hyresförhållandet, å andra sidan, är väsentlig att bibehålla, om förhandlingsordningen skall fylla sitt ursprungliga syfte.

Förslaget utgår från hyresvärdens behov av villkorsändring när hyresgästerna inte accepterar "slutbudet". Utredningens analys av den faktiska situationen är synnerligen knapphändig. Jag vill åtminstone foga några upplysningar till betänkandet. Varje år genomförs hyresförhandlingar för omkring 400 allmännyttiga bostadsföretag, med tillhopa ungefär 750 000 lägenheter. Därtill kan läggas att samtliga kommuner, nästan alla industriföretag och de flesta enskilda fastighetsägare också förhandlar med en hyresgästförening innan hyresvillkoren ändras.

Drygt 50 förhandlingar om året brukar hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (SABO-HR). Inom övriga sektorer har liknande partssammansatta kommittér tillsammans en handfull tvister. Kommittéerna beaktar samma omständigheter som har ingått i förhandlingsunderlaget och kan sålunda också pröva om parterna på ömse sidor har gjort vad som kan krävas för att förhandlingen skall anses vara slutförd. Anser kommittén att förhandlingen frånträddes för tidigt kan tvisten återvisas till parterna.

Under lång tid har kommittérnas ingripande som regel varit nog för att parterna skulle nå överenskommelse. Efter hyresförhandlingslagens ikraftträdande har kommittéförfarandet misslyckats i sammanlagt sex fall, därav två år 1978, likaledes två år 1979 och slutligen två fall under år 1980.

Sedan förhandlingslagen kom till har partsorganisationerna eftersträvat att sätta gränser mellan förhandlingarna och kommittéerna, å ena sidan, och det lagfästa förfarandet i hyresnämnden, å andra sidan. Detta har visat sig vara svårt nog. Än svårare blir det att förena frivilliga, partssammansatta kommittéer med ett lagfäst kollektivt förfarande sådant som det utredningen förordar. Utredningen lämnar öppet vilka komplikationer som kan uppstå och vad dessa kan leda till.

En omständighet som bör framhållas är att dubbelprövning i två led, först kommittén och sedan hyresnämnden, medför en tidsutdräkt. En annan omständighet är att sådan dubbelprövning kräver upprepade ställningstaganden av organisationernas företrädare i olika led. Inom Hyresgästernas Riksförbund är hyresgästföreningen den förhandlande parten. När tvister hänskjuts till de centrala kommittéerna, medverkar förbundsrepresentanter i behandlingen. Går tvisten därefter vidare till hyresnämnden, så som skulle kunna ske enligt utredningen, inträder på hyresgästsidan en ledamot som utsetts bland medlemmar i den förhandlande hyresgästföreningen. Fullföljes

därpå instansordningen till bostadsdomstolen, är hyresgästsidans intresseledamöter åter utsedda bland aktiva inom förbundet.

Dessutom blir hyresgästföreningen som sådan part i både hyresnämnd och bostadsdomstol, om utredningsförslaget genomförs.

I förslaget till hyresprocesslag löser utredningen visserligen de jävsfrågor som uppkommer när företrädare för en organisation skall ta befattning med samma tvist i flera omgångar. Om detta skulle bli vanligt förekommande, är det emellertid osäkert huruvida partsorganisationerna i framtiden vill behålla ett frivilligt kommittéförfarande. Detta är bl. a. en fråga om partsrepresentanter i ett frivilligt förlikningsorgan kan förväntas hitta en lösning, med utsikten att tvisten ändå kan komma att omprövas i ett senare led. Uppfattas partsorganisationernas kommittéförfarande inte längre som det normala sättet att avsluta en förhandlingstvist, kan denna form av centrala förhandlingsingripanden mycket snabbt förlora sitt värde för parterna.

De frivilliga partsorganen har haft stor betydelse för att överbrygga motsättningarna mellan tvistande förhandlingsparter. Min främsta invändning mot utredningens förslag i denna del, är att det kan minska såväl parternas vilja som partsorganisationernas förmåga att klara upp sina mellanhavanden i frivilliga överenskommelser. Lagstiftaren kan inte ålägga partsorganisationerna att bevara sina nuvarande förlikningsorgan. Om utredningens förslag skall genomföras bör hyresnämnderna i så fall ges resurser att vid behov klara alla tvister mellan parter som har förhandlingsordning.

Enligt min uppfattning bör offentliga ingripanden i partsorganisationernas intressetvister endast ske medlingsvis. Några särskilda regler för ett medlingsförfarande behövs åtminstone inte för närvarande. Jag delar härvidlag utredningens mening att hyresnämnden trots de motsägande ordalagen i prop. 1977/78:175, bör kunna medla mellan de förhandlande parterna. Så har även skett i de enstaka fall då partsorganisationernas kommittéförfarande inte har räckt till för att göra slut på tvisten.

I övrigt bör partsorganisationerna kunna anförtros att utveckla sina egna förhandlingsformer. Därigenom främjas en fortsatt utveckling av ökat boinflytande genom förhandlingar och frivilliga överenskommelser.

Jag kan således inte ansluta mig till majoritetens förslag. Enligt min mening bör förfarandet i hyrestvister inte alls regleras i hyresförhandlingslagen. Erforderliga bestämmelser kan inrymmas i den föreslagna hyresprocesslagen och bör i princip vara lika vare sig förhandlingsordning gäller eller inte.

Jag vill inte heller förorda några särskilda regler för vad utredningen kallar massärenden. De möjligheter som utredningen anvisar att pröva s. k. pilotfall först bör vara tillräckliga. Under alla förhållanden bör hyresgästen ha rätt att föra talan inför hyresnämnden, personligen eller genom ombud som hyresgästen själv väljer.

5 Av ordföranden, *Stig Landqvist* och *Karl-Erik Strömberg*

Enligt gällande lydelse av hyresförhandlingslagen skall beslut av hyresnämnden om villkorsändring, sedan förhandlingar strandat, normalt avse tid efter

det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till hyresnämnden. Utredningsmajoriteten föreslår att beslutet i stället skall avse tid efter det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från den dag då part som begärt ändring av hyresvillkoren gjorde framställning hos motparten om förhandling om villkorsändring.

Tidsfristen enligt gällande lag bestämdes med utgångspunkt från tanken att retroaktiva hyror såvitt möjligt borde undvikas (prop. 1977/78:175 s. 137). Om parterna träffar förhandlingsöverenskommelse om villkorsändring, kan de bestämma den tidpunkt från vilken överenskommelsen skall börja tillämpas efter eget bedömande. Den nu diskuterade bestämmelsen blir tillämplig bara när det är hyresnämnden som efter det att förhandlingar strandat träffar avgörandet. Det torde som regel vara omöjligt att hinna med både hyresförhandlingar – på den allmännyttiga sektorn så gott som alltid och på den enskilda sektorn ofta inbegripet centrala förhandlingar – och tvisten i hyresnämnden under loppet av tre månader. Majoritetens förslag kommer därför, när avgörandet träffas av hyresnämnden, att regelmässigt leda till retroaktiva hyror för hyresgästerna. Lagstiftarens strävan har under senare år varit att undvika sådana. Majoritetens förslag strider mot denna strävan.

Härtill kommer att utredningens förslag – som Stig Landqvist avvisar i en särskild reservation – om att, sedan förhandlingar strandat, tvisten mellan de förhandlande parterna skall kunna föras vidare till hyresnämnden gör det avsevärt lättare för den part som begär villkorsändring att få ett avgörande av hyresnämnden till stånd. Den nuvarande regeln om att ett beslut om villkorsändring inte blir gällande förrän tre månader förflutit från tidpunkten för ansökningen medför en viss press på den som begär villkorsändring att undvika hyresnämndsprövning och i stället träffa förhandlingsöverenskommelse. Det är viktigt att parterna alltjämt ges anledning att söka nå frivilliga överenskommelser. De spärrar som finns mot en hyresnämndsprövning bör inte mjukas upp alltför mycket. Vi menar att så sker genom majoritetens förslag.

På grund av det anförda anser vi att någon ändring av hyresförhandlingslagen inte bör ske i nu förevarande hänseende.

Särskilt yttrande

Av *Erik Johansson* angående bruksvärdeprincipen

Inom utredningen har vi gemensamt uppfattningen att bruksvärdeprincipen för hyressättning är överlägsen det system med hyresreglering som tidigare tillämpades i vårt land.

Även om det på vissa orter under en del år funnits tomma lägenheter har bostadsmarknaden i stort sett varit en bristmarknad. Till stor del har detta berott på samhällets stöd för och stimulans av bostadskonsumtionen. Stor politisk enighet har rått om behovet av olika stöd och stimulans för att ge alla möjlighet att efterfråga en god bostad.

Många tecken tyder på att vi nu går mot en bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden. Inte minst av samhällsekonomiska skäl måste de boende själva ta ett större direkt ansvar för bostaden. Större del av den verkliga bostadskostnaden kommer att betalas direkt av de boende och mindre del via olika subventioner och bidrag. Framför allt kommer de generella bostadssubventionerna att dras ner. Detta kommer att dämpa bostadsefterfrågan. När tillgång och efterfrågan är i balans på bostadsmarknaden får hyresgästen en starkare ställning jämfört med när det råder bostadsbrist.

Bruksvärdeprincipen innebär en snäv anknytning av bostadshyrorna till de kollektiva hyresförhandlingarnas resultat. Detta är motiverat när det råder bostadsbrist. I takt med att det inträder balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder kan de enskilda hyresgästerna själva hävda sina möjligheter att avtala om hyresvillkoren. Hyreslagens princip är att villkoren för förhyrningen bestäms mellan de enskilda hyresparterna genom hyresavtalet. Denna princip får reell innebörd för den enskilde hyresgästen när hans ställning förstärks på bostadsmarknaden. Att utveckla boendedemokratin är ett eftersträvansvärt mål. Boendedemokratin innebär ökad omsorg om bostaden och dess miljö. Den innebär också att den enskilde blir "myndig" i sin bostad och den ger honom möjligheter att direkt påverka såväl bostadskostnader som bostadsstandard och service. Det är alltså en konsekvent utveckling av boendedemokratin att öka de individuella möjligheterna att påverka hyresavtalet.

Besittningsskyddet är fundamentalt i vår bostadspolitik. I nuvarande bristsituation bedömer jag att besittningsskyddet bäst förankras i det system med bruksvärdehyror, som jag stöder i utredningen. I framtiden då bostadsefterfrågan är i balans med tillgången och då boendedemokrati råder kan besittningsskyddet mycket väl upprätthållas och värnas i ett system med individuellt avtalade hyresvillkor.

Bilaga 1 Utländsk rätt

För hyreslagstiftningen i vissa främmande länder har redogörelser lämnats i flera tidigare hyresrättsliga betänkanden. Redogörelser finns sålunda intagna i hyreslagskommitténs betänkande "Reviderad hyreslag" (SOU 1961:47) s. 59–75 och bilaga 1, hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande "Ny hyreslagstiftning" (SOU 1966:14), bilaga D samt vårt betänkande "Hyresrätt 2" (SOU 1978:8) s. 50–57.

Följande avsnitt tar huvudsakligen sikte på att beskriva hur hyrans storlek bestäms i olika länder.

Till grund för redogörelsen ligger beträffande Danmark, Finland, Norge och Schweiz uppgifter som hämtats ur material som insamlats under utredningens arbete med Hyresrätt 2. Insamling av detta material avslutades i juni 1977.

Beträffande Storbritannien, Förbundsrepubliken Tyskland, Nederländerna, Belgien och Frankrike har vi inhämtat kompletterande upplysningar genom utrikesdepartementets rättsavdelning. På samma sätt har uppgifter inhämtats om hyreslagstiftningen i Italien. Redogörelsen avslutades i denna del i november 1978.

Vad som anförts om tidpunkterna för insamlande av materialet innebär att vissa uppgifter kan ha hunnit bli inaktuella vid tiden för publiceringen av vårt betänkande.

1 Danmark

Den danska hyreslagen (lejeloven) trädde i kraft den 1 april 1967. Vid sidan av lejeloven gäller i viss utsträckning tidsbegränsad hyresregleringslagstiftning.

Hyran för bostäder bestäms enligt lejeloven i princip fritt genom avtal mellan parterna. Den avtalade hyran kan höjas och sänkas enligt särskilda regler genom rättens beslut (35–43 §§). Om hyran är väsentligt högre än "det lejedes værdi" kan hyresgästen kräva att hyran nedsätts till belopp som är "rimeligt unden hensyn til værdien". I fastigheter där det finns "beboerrepraesentation" kan även "beboerrepraesentationen" kräva att hyran sänks (35 § stk 1). – "Beboerrepraesentation" finns i fastigheter med mer än 12 bostadslägenheter. Den ger hyresgästerna rätt till medinflytande avseende fastighetens drift (57 a §). – Om hyran är väsentligt lägre än "det lejedes værdi" kan hyresvärden begära att hyran höjs till rimligt belopp. Sådant

krav får dock ske tidigast två år efter det avtalet ingicks eller hyreshöjning senast skedde (35 § stk 2). Lägenhetens värde fastställs på i huvudsak samma grunder som enligt 48 § hyreslagen (35 § stk 4). Hyreshöjning får även ske om lägenhetens värde ökat på grund av utförda förbättringar (35 § stk 3 och 5).

Till hyresgästens skydd finns vidare i 36 § en regel enligt vilken uppsägningar, som skett för att uppnå "en urimelig leje eller andre ubillige vilkår", kan förklaras ogiltiga.

2 Finland

I Finland gäller den allmänna hyreslagen av den 10 februari 1961.

Genom lagändring 1970 tillerkändes bostadshyresgäst ett direkt besittningsskydd (37 och 37 a §§).

När det gäller hyrans storlek gäller sedan 1974 följande: Statsrådet skall efter att ha hört hyresrådet[1] åtminstone en gång per kalenderår besluta om det finns grundad anledning att höja hyrorna för bostadslägenheter. Förändringar i fastighetskostnaderna skall därvid beaktas. Statsrådet skall i sitt beslut ge en allmän anvisning angående maximibelopp och tidpunkt för förhöjningen (47 a § 1 mom.).

Statsrådet kan även efter att ha hört hyresrådet ge allmänna anvisningar om de hyresbelopp för bostadslägenheter som skall anses skäliga på olika orter. Statsrådet kan även ge rekommendationer avseende andra villkor än hyran (47 a § 2 mom.).

När ett hyresavtal avseende bostadslägenhet ingås får man inte överenskomma om högre hyra än vad den förra hyresgästen hade haft att erlägga om hans hyresavtal förlängts (47 b §). Värden kan emellertid få hyran höjd genom beslut av domstol. Denna fastställer hyran med beaktande av de allmänna anvisningar som ges i 47 a §. När domstolen bestämmer hyresbeloppets storlek skall den vidare tillämpa de grunder som stadgas i 48 §.

Enligt 48 § 2 mom. kan domstol på yrkande av hyresgäst sänka hyran för bostadslägenhet, om den väsentligt överstiger skälig gängse hyra på orten för lägenheter med likvärdigt hyresvärde utan att i hyresförhållanden godtagbar orsak därtill föreligger. Vidare anges att som sådan orsak inte godtas att man på grund av lägenhetsbrist kan få ut högre hyra för lediga lägenheter än vad som redan betalas i bestående hyresförhållanden.

De nu angivna reglerna om fastställande av hyrans storlek gäller emellertid inte alla fastigheter. Undantagna är bl. a. de för vilka lån beviljats av staten och vars genomsnittliga maximihyra fastställs av bostadsstyrelsen eller Ålands landskapsstyrelse (49 b § 1 mom.).

Vid sidan av hyreslagen har under i stort sett hela dess giltighetstid tidsbegränsade undantagslagar gällt. Dessa har inneburit olika former av hyrespriskontroll.

[1] Hyresrådet är ett rådgivande organ i ärenden angående hyrors nivå och ändring av hyror samt i andra ärenden som rör hyresförhållanden (8 a §).

3 Norge

Enligt den norska hyreslagen, husleieloven, har bostadshyresgäst direkt besittningsskydd endast vid hyresavtal som inte ingåtts för bestämd tid, s. k. uppsägningsavtal.

Om utgående eller begärd hyra står i missförhållande till lägenhetens värde kan enligt 35 § husleieloven domstol sätta ned hyran till skäligt belopp. Sådan prövning kan anhängiggöras av hyresgästen eller annan som betalar hyresgästens hyra. När domstolen fastställer hyran skall hänsyn tas till lägenhetens "beliggenhet, vedlikehold og utstyr samt til den bruk som skal gjøres av leiligheten eller rommet". Domstolen kan vidare ta hänsyn till variationer i den allmänna prisnivån. Slutligen skall domstolen under hänsynstagande till såväl hyresvärdens som hyresgästens intressen söka vägledning i "hva den antar er en rimlig marknadsleie for lignende leieforhold i tilsvarende strøk".

4 Schweiz

I Schweiz är hyrorna i sådana orter som förklarats som bristorter underkastade statlig kontroll. Bestämmelserna om hyreskontroll återfinns i det s. k. "Missbrauchsbeschluss" den 30 juni 1972 (eg. "Bundesbeschluss über Massnehmen gegen Missbräuche im Mietwesen"). Detta beslut gällde från början i fem år, dvs. till juli 1977, men har genom beslut i oktober 1977 getts förlängd giltighet t. o. m. 1982. Den 1 juli 1977 ändrades reglerna så att hyresgästen inte bara kan få hyrans storlek prövad när hyresavtal ingås eller när värden begär höjning utan även när han anser att kostnadsutvecklingen motiverar en hyressänkning. Om hyresgästen vill att hyrans storlek skall prövas skall han hänskjuta kravet till ett regionalt medlingsorgan ("Schiltungsstelle für Mietverhältnisse") och, om förlikning inte uppnås där, till domstol. Hyresprövning skall ske med beaktande av bl. a. hyran för jämförliga lägenheter.

I de orter där "Missbrauchsbeschluss" inte gäller är hyrorna helt fria. Sedan 1970 finns dock i den schweiziska civillagboken vissa bestämmelser om skydd för hyresgäst mot obefogade uppsägningar (Obligationenrecht art 267 a–f). Enligt dessa bestämmelser har hyresgäst möjlighet att under viss tid få uppskov med avflyttning, om en uppsägning är obillig. För bostadslägenhet kan rätten meddela sådant uppskov under en första tid av ett år och därefter under ytterligare två år.

De allmänna reglerna om hyra är föremål för översyn. Denna syftar bl. a. till bestämmelser om ett förbättrat uppsägningsskydd för hyresgäster.

5 Förbundsrepubliken Tyskland

Den västtyska hyresrättens grundläggande bestämmelser om hyra av bostadslägenhet finner man i Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) tredje delen §§ 535 ff. Enligt BGB gäller avtalsfrihet beträffande hyrans storlek. BGB saknar därför bestämmelser om hur hög hyran får vara och hur dess storlek skall beräknas. Det finns emellertid speciella lagar vid sidan av BGB som reglerar dessa frågor. Denna speciallagstiftning skiljer mellan "preisfreie und preisgebundene Wohnungen". Indelningen hänför sig till hur gammal lägenheten är och hur den finansierats. Till den förra gruppen hör således "Altbauwohnungen und frei finanzierten Neubauwohnungen", medan till

den senare hör lägenheter som uppförts efter den 20 juni 1948 och finansierats med offentliga medel så länge dessa inte återbetalats.

Hyran för "preisfreie Wohnungen" bestäms genom det avtal som vid förhyrningen träffas mellan hyresvärd och hyresgäst. Den överenskomna hyran får dock inte vara orimligt hög. Enligt 5 § Wirtschaftsstrafgesetz är en hyra orimligt hög när den inte oväsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till "bruksvärdet" är likvärdiga. Den som bryter mot denna regel kan straffas med böter på upp till 50 000 DM. Den hyra som vid avtalstillfället bestämts mellan parterna gäller i princip under den tid hyresförhållandet varar. Föreskrifter om hyreshöjning under avtalsperioden återfinns dock i Gesetz zur Regelung der Miethöhe. Sådan höjning kan ske endast i begränsad omfattning och under bestämda förutsättningar, t. ex. på grund av ökade drifts- eller kapitalkostnader eller modernisering av fastigheten. Hyresvärden kan även begära höjning av hyran om den inte ändrats på ett år och den begärda hyran inte överstiger vad som utgår för likvärdiga "preisgebundene Wohnungen". Om parterna inte kommer överens om hyreshöjning kan hyresvärden inom viss tid väcka talan om fastställande av den begärda hyreshöjningen hos domstol.

För "preisgebundene Wohnungen" (kallas även "Sozialwohnungen") kan parterna inte fritt avtala om hyrans storlek. Den högsta tillåtna hyran för dessa lägenheter kallas "Kostenmiete". Den grundas på en lönsamhetsberäkning (Wirtschaftlichkeitsberechnung).

6 Nederländerna

Den nuvarande holländska hyreslagen "Huurwet" är från 1950. Huvudregeln enligt "Huurwet" är hyresreglering. Vid beräkning av hyrans storlek utgår man från den hyra som utgick före andra världskriget. Är fastigheten byggd efter kriget utgår man från den hyresnivå som medgivits första gången lägenheten uthyrdes. På denna grundhyra läggs årligen procentuella påslag.

Från hyresregleringen undantas emellertid vissa lägenheter. Det är lägenheter av särskilt hög kvalité avseende yta, sanitet och värme för vilka hyresavtal ingåtts efter den 30 juni 1971. För sådana lägenheter gäller full avtalsfrihet. En lägenhet som uppfyller de nämnda förutsättningarna undantas emellertid inte utan vidare från hyresregleringen. För att fri hyressättning skall få tillämpas fordras nämligen att "Huuradviescommissie" utfärdat en "categorie-verklaring" dvs. en statlig myndighet, som har till uppgift att beräkna hyror, skall förklara att lägenheten har erforderlig standard.

7 Storbritannien

Den gällande engelska hyreslagen, Rent Act 1977, trädde i kraft den 25 juli 1977. Lagen är en sammanställning av äldre hyresrättslig lagstiftning.

För bostäder i privatägda fastigheter som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad är reglerna om hyrans storlek olika beroende på om det är fråga om "regulated tenancies" eller "controlled tenancies". För att dessa regler

skall bli tillämpliga får emellertid lägenhetens hyresvärde (rateable value) inte överstiga visst i lagen angivet belopp.

Med "controlled tenancy" avses ett hyresförhållande som är ingånget före 1957 och som förblivit "controlled" efter Rent Act 1957. Enligt Rent Act 1977 section 27 grundas hyran på 1956 års bruttohyresvärde multiplicerat med två. Om hyresgästen står för en del eller samtliga reparationer kan multiplikatorn reduceras. Till denna grundhyra läggs hyresvärdens kostnader för skatt och service samt viss procent av kostnader för fastighetens modernisering. Ökar dessa kostnader kan hyran höjas. Om hyresgästen anser att hyreshöjningen är större än vad som lagligen får utgå kan han hos domstol (county court) begära prövning av hyran. Domstolen kan nedsätta hyran om t. ex. en reparation varit onödig eller alltför dyr (sect. 35).

Övriga hyresförhållanden inom det angivna fastighetsbeståndet är "regulated tenancies". Hyran för dessa lägenheter fastställs av "Rent Officer" eller en "Rent Assessment Committee". Den införs i ett särskilt register (the Rent Register). Efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst eller båda fastställer "the Rent Officer" en rimlig hyra (fair rent). Hyra kan även registreras efter framställning av lokal myndighet. Detta kan dock bara ske om den utgående eller överenskomna hyran är högre än den som skulle ha registrerats. Om hyresvärd eller hyresgäst är missnöjd med hyressättningsbeslutet kan han föra ärendet vidare till en "Rent Assessment Committee". – Rimlig hyra skall bestämmas med hänsyn till samtliga omständigheter (dock ej personliga). Särskilt skall därvid hänsyn tas till "the age, character, locality and state of repair of the dwelling house" (sect. 70). När hyran bestäms skall man vidare utgå från att det råder jämnvikt mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter av den aktuella sorten. Den hyra som en hyresvärd i det enskilda fallet kan få ut på en fri marknad är således inte vägledande för den hyra som skall fastställas.

En registrerad hyra kan normalt inte ändras förrän tre år från det den senast registrerats. Ändringen sker genom att hyran registreras på nytt. Hyran kan också ändras genom en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst. Innan treårsperioden gått till ända kan hyresvärden eller hyresgästen begära att en ny hyra skall registreras, om det har varit "a relevant change of circumstances" t. ex. genom förbättringsarbeten eller väsentliga reparationer.

Om en kontrollerad lägenhet (controlled tenancy) uppfyller vissa föreskrivna krav på standard kan den övergå till att bli registrerad (sect. 108–113).

Hyran för lägenheter som är en del av hyresvärdens bostad kan bestämmas av en s. k. "Rent Tribunal". Den skall vara skälig (reasonable). Den fastställda hyran registreras av "the local council" och kan bara ändras genom nytt beslut av domstolen. Sådant beslut kan fattas efter tre år om nya omständigheter har inträffat.

Om hyresvärden är en juridisk person av visst slag (Housing Associations, Housing Trusts and the Housings Corporation) skall hyran registreras i "the Rent register". Förfarandet är detsamma som vid "regulated tenancies" dock att det endast är hyresgäst eller hyresvärd som kan begära att hyran fastställs. Vad nyss sagts om fastställande av rimlig hyra (fair rent) gäller i stort även dessa bostäder.

8 Frankrike

I Frankrike bestämdes för år 1978 genom särskild lag hur mycket hyrorna fick öka (Loi no 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix). Syftet med lagen var att begränsa inflationen.

När det gällde bostadslägenheter för vilka hyran kan ändras med högst ett års mellanrum ("révisables avec une périodicité égale ou inférieure à un an") fick den tillåtna hyreshöjningen för 1978 inte överskrida vissa i artikel 1 angivna procentsatser. Dessa beräknades olika beroende på om tidpunkten från vilken hyran fick höjas inträffade under förra eller senare halvåret 1978. Höjning fick ske från den tidpunkt och på de villkor som angavs i hyresavtalet.

Enligt artikel 3 gällde vidare följande. Hyrdes en lägenhet som tidigare varit uthyrd ut på nytt 1978 fick hyresvärden under 1978 inte ta ut en hyra som var högre än den han kunde få ut med tillämpning av artikel 1. En förutsättning var dock att lägenheten hyrdes ut mindre än ett år efter det att det föregående hyresförhållandet upphört. Samma regel gällde om ett hyresförhållande som upphörde under 1978 förlängdes. Förlängningen kunde vara tyst eller uttrycklig.

För år 1979 föreslogs en motsvarande om än något modifierad lagstiftning.

9 Belgien

I Belgien råder i princip fullständig avtalsfrihet beträffande hyrans storlek. På grund av den världsekonomiska krisen och med hänsyn till den kraftiga inflationen har emellertid det belgiska parlamentet varje år sedan 1975 antagit speciallagar i syfte att begränsa hyreshöjningarna.

För år 1978 fick sålunda hyrorna inte höjas mer än vad som angives i lagen den 29 december 1977. Om en lägenhet som tidigare varit uthyrd hyrdes ut på nytt till annan hyresgäst eller om den gamla hyresgästens hyresavtal upphörde och nytt avtal ingicks fick enligt art. 3 hyran höjas med 5 % i förhållande till den hyra som utgick den 30 november 1977. Även i det fall att hyresavtalet innehöll en indexklausul hindrade lagen hyresvärden att ta ut högre hyra än den tillåtna.

Vid den tidpunkt då vårt material insamlades hade parlamentet förelagts ett förslag om ändring av civillagen (Code civil) som innehöll vissa bestämmelser om hyresavtal (Projet de loi relatif aux contrats de louage, 30 mai 1978). Lagförslaget innebar inte att principen om avtalsfrihet rörande hyrans storlek övergavs. Sedan hyran en gång fastställts skulle den emellertid endast få ändras enligt i lag givna föreskrifter. Dessa föreskrifter, som enligt förslaget återfanns i civillagens art. 1730, hade följande innebörd. Den tillåtna hyreshöjningen baserades på en indexformel. Tillämpningen av formeln skulle vara frivillig – parterna kunde således bestämma att avtalet inte skulle innehålla någon indexregel. Ändring av hyran skulle inte ske automatiskt utan måste begäras. Sådan begäran skulle få framställas endast en gång om året. Den skulle inte få avse förfluten tid.

Regeln skulle medföra att hyrorna stiger i proportion till levnadskostnaderna.

Från regeln om avtalsfrihet vid hyressättnignen fanns dock i art. 1716 i förslaget ett undantag. Om på grund av delade meningar mellan parterna det exakta hyresbeloppet inte kunde bestämmas skulle "le Juge de Paix" lösa tvisten bl. a. genom att jämföra med hyressättningen för liknande fastigheter.

10 Italien

Under de senaste årtiondena har skillnaden i hyra mellan likartade bostadslägenheter ibland varit stor. Den främsta orsaken till detta har varit att hyrorna varit reglerade för vissa lägenheter medan för andra hyressättningen varit helt fri.

Den 30 juli 1978 trädde emellertid en ny lag i kraft, Legge 27 luglio 1978, n. 392, Disciplina delle locazioni di immobili urbani (lagen den 27 juli 1978 ang. hyresreglering i stadsfastigheter). Genom lagen har hyresregleringen upphört. I stället har ett system för "rättvis hyra" (equo canone) införts. Genom detta har staten fått möjlighet att i detalj kontrollera hyressättningen i privatägda bostadsfastigheter. Vid beräkningen av "rättvis hyra" är lägenhetens marknadsvärde utan intresse.

Reglerna om "rättvis hyra" gäller endast hyresförhållanden som uppkommit efter lagens ikraftträdande. Beträffande äldre hyresavtal gäller särskilda övergångsbestämmelser. Om den "rättvisa hyran" är högre än den hyra som tidigare utgått kan hyreshöjningen slås ut på flera år.

I lagen föreskrivs att avtal angående hyra av bostadslägenhet skall gälla för en minsta tid av fyra år. Undantagna från denna regel är endast avtal avseende tillfälliga bostäder, t. ex. fritidshus. Om avtalet inte sägs upp minst sex månader före hyrestidens utgång förlängs det automatiskt på ytterligare fyra år.

"Rättvis hyra" fastställs på följande sätt. Lägenheten åsätts ett hyresvärde. Detta erhålls genom att lägenhetens "konventionella yta" (superficie convenzionale) multipliceras med dess produktionskostnad.

Den "konventionella ytan" erhålles genom att man lägger ihop själva lägenhetens yta med vissa procent av ytan av andra utrymmen som hör till lägenheten. Tillägg görs även med viss procent för gemensamma ytor. Den erhållna ytan korrigeras med en koefficient, som är större ju mindre ytan är.

Produktionskostnaden motsvaras av en baskostnad (costo baso) multiplicerad med en i lagen angiven korrektionskoefficient. Baskostnaden för nyare fastigheter fastställs genom årliga dekret av ministeriet för offentliga arbeten. För övriga fastigheter anges baskostnaden direkt i lagen. Den fastställda baskostnaden korrigeras med koefficienter som varierar alltefter lägenhetens kvalité, ålder, skick och belägenhet. Hänsyn tas också till i vilken ort lägenheten är belägen.

"Den rättvisa hyran" motsvarar per år 3,85 % av lägenhetens framräknade hyresvärde (konventionella ytan x produktionskostnaden). Hyran ändras en gång om året med hänsyn till fördyringen av levnadskostnaderna.

Det bör påpekas att kostnad för renhållning, hiss, vattenförsörjning, elektricitet och andra gemensamma tjänster inte ingår i hyran.

Bilaga 2 En empirisk undersökning av hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen år 1980

En sammanställning av Bengt Turner[1] av en undersökning utförd vid statens institut för byggnadsforskning inom "Gruppen för analys av bostadsmarknad och bostadspolitik"

Syfte

Den empiriska undersökningen syftar till att beskriva, och i någon mån analysera, hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Undersökningen är motiverad av de stora kunskapsluckor som finns om hyresstrukturen i de allmännyttiga bostadsföretagen – och indirekt via dessa företags prisledande roll: hyresstrukturen på hela hyresmarknaden. Det kan nämligen finnas fog för en hypotes om att hyresstrukturen inte är förenlig med en grundläggande bostadspolitisk målsättning om rättvisa hyror, uttolkat som att lägenheter med lika bruksvärde skall ha samma hyra och att bruksvärdeskillnader skall motsvaras av rimliga hyresskillnader.

Den empiriska undersökningen syftar till att fastställa de allmänna hyresnivåerna, och deras spridning mellan olika allmännyttiga bostadsföretag. Undersökningen inriktas också på en analys av hyresspridningen inom allmännyttiga bostadsföretag. Särskilt intressant är i det fallet hyressättningens åldersberoende, dvs. hur företaget sätter hyror på fastigheter och lägenheter av olika ålder i sitt bestånd.

Undersökningsmetodik

Med ett slumpmässigt förfarande har vart tredje SABO-företag utvalts. Av undersökningstekniska skäl har först de största Stockholms- och Göteborgsföretagen uteslutits.[2] I urvalet ingår därefter 83 bostadsföretag, spridda över hela landet och fördelade på olika storleksklasser. I varje företag har sedan "ickerepresentativa" fastigheter och lägenheter uteslutits. Det är fastigheter med kategorilägenheter och det är lägenheter i småhus, samt lägenheter med extremt små eller stora genomsnittsytor.

Därutöver har fastigheter med svårbestämda produktionsår uteslutits. Det är fastigheter som producerats under längre tid än fem år, och det är fastigheter som genomgått avsevärda ombyggnadsarbeten. Det totala bortfallet av lägenheter motsvarar ca 10 % av de lägenheter som ingår i de 83 bostadsföretagen.

I urvalet finns efter dessa uteslutningar 2 020 fastigheter[3] med tillsammans 152 183 lägenheter. Lägenheternas åldersfördelning framgår av *tabell 1*. Av

[1] Robert Hultman har varit behjälplig vid bearbetningen av det empiriska materialet.

[2] Tre i Stockholm, två i Göteborg.

[3] Fastigheter i juridisk mening.

Tabell 1 Empiriska data om företagen i undersökningspopulationen
83 företag
2 020 fastigheter

Produktionsperiod	Antal lägenheter
– 1945	381
1946 – 1950	7 451
1951 – 1955	14 043
1956 – 1960	17 945
1961 – 1965	30 926
1966 – 1970	38 847
1971 – 1975	31 438
1976 – 1980	11 152
	152 183
Särredovisning	
1976	2 216
1977	2 824
1978	2 479
1979	2 462
1980	1 171

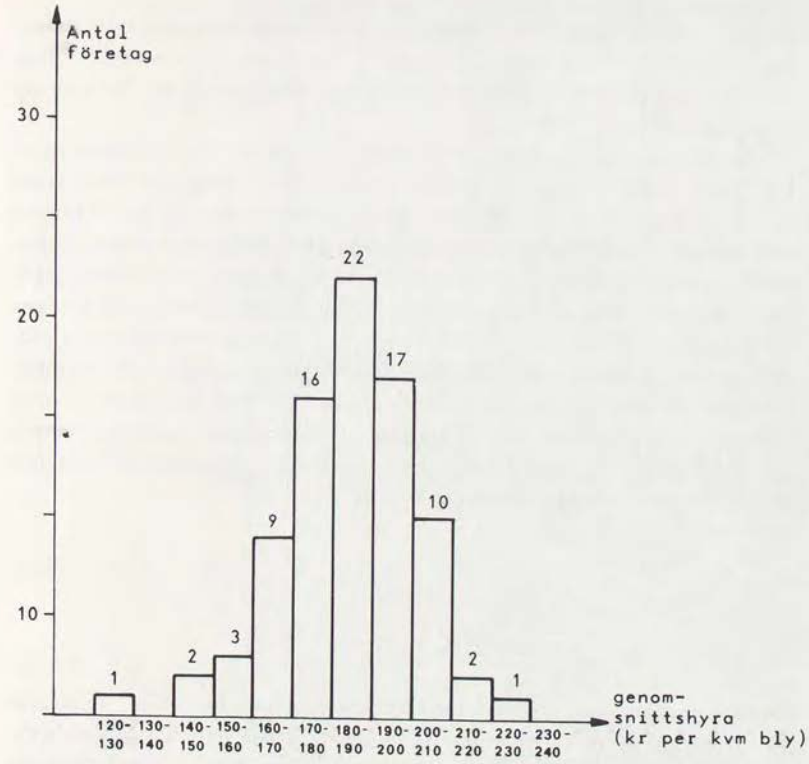
tabellen framgår att urvalet i detta avseende tämligen väl svarar mot åldersfördelningen i den allmännyttiga sektorn totalt. Av tabellen framgår också den mycket markanta nedgång i nyproduktion inom allmännyttig sektor som inträffat under de senaste åren.

Inför den kommande framställningen av hyresdata bör vissa definitioner göras. *Hyror avser varmhyror år 1980* och uttrycks som kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta (kr per kvm bly). Regelmässigt har kvadratmeterhyran omräknats till att avse en 60 kvadratmeter stor normlägenhet. Dessa omräkningar har skett med hjälp av hyresmarknadskommitténs rekommendationer: "hyressättning på lägenheter av olika storlek". Därigenom neutraliseras inverkan av ett sådant förhållande som att en stor tvårumslägenhet skall ha en lägre kvadratmeterhyra än en liten tvårumslägenhet. Genom omräkningarna beaktas detta förhållande, och det blir möjligt att göra rättvisande jämförelser mellan stora och små lägenheter – och även, via ytterligare korrigeringar, mellan lägenheter med olika rumsantal. Om inget annat anges avser således hyror i den fortsatta framställningen dessa normaliserade hyror.

Produktionsår är i framställningen definierat som genomsnittligt produktionsår i de fall en fastighet producerats under en följd av år. Som ovan nämnts har fastigheter som byggts under en period på fler än fem år uteslutits ur materialet.

Företagens genomsnittshyror

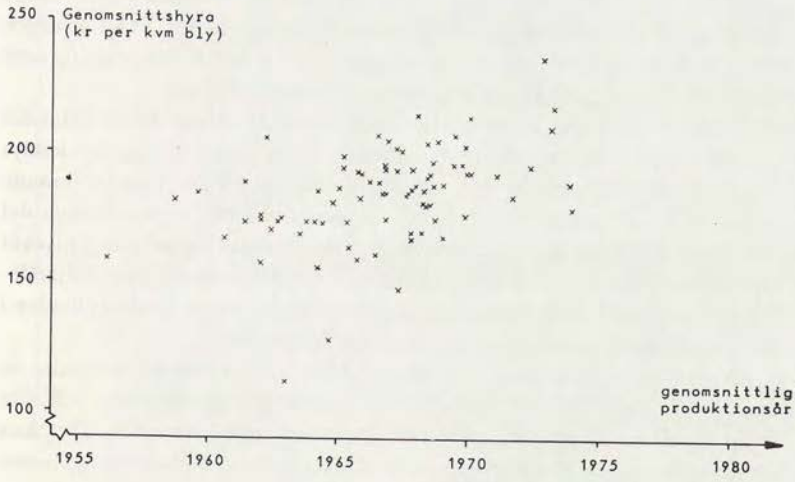
I *figur 1* redovisas antal företag efter vägda genomsnittshyror för företagen. Med vägd menas i detta fall att hänsyn tagits till antal lägenheter som ingår i



Figur 1 Antal företag efter genomsnittshyra (kronor per kvm bly) år 1980 inkl värme

respektive fastighet och som sedan i sin tur ingår i respektive företag. Fastigheter med många lägenheter får en större vikt än fastigheter med få lägenheter. Vikterna är proportionella mot antalet lägenheter i resp. fastighet.

Det framgår av figuren att det finns en tyngdpunkt i hyresintervallet 180–190 kronor. Inte mindre än 22 företag befinner sig i detta intervall. Det



Figur 2 Genomsnittshyra efter genomsnittligt produktionsår (Hyra i kr per kvm bly) år 1980

framgår också av figuren att spridningen i genomsnittshyror är tämligen stor. Räknar man bort de tre företagen som har de lägsta genomsnittshyrorna, samt de tre företagen som har de högsta genomsnittshyrorna, får man ett hyresintervall på 60 kronor (!)

Man har skäl att spekulera över orsakerna till de stora skillnaderna i företagens genomsnittshyra. En ofta framförd orsak – vilken har relevans för synen på effekterna av hyressättningen – är att de företag som har de högsta genomsnittshyrorna har ett genomsnittligt ungt bestånd. Det motsatta tänkes gälla för företag med genomsnittligt låga hyror. Orsaken är att kapitalutgifterna är högre i det yngre än i det äldre beståndet, på grund av inflationens effekter på produktionskostnaderna. I *figur 2* visas genomsnittshyror och vägt genomsnittligt produktionsår för de 83 SABO-företagen. Det framgår av figuren att en hög hyresnivå inte entydigt kan förklaras med ett sent genomsnittligt produktionsår. Orsakerna till skillnaderna i genomsnittshyra bör även sökas längs andra vägar, t.ex. skillnader i förvaltningseffektivitet och skillnader i orternas allmänna kostnadsläge.

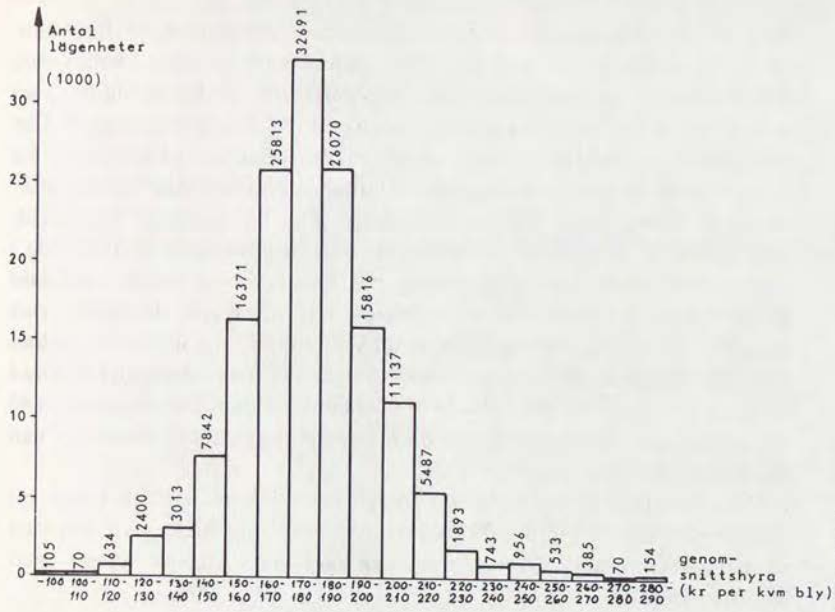
Fastigheternas genomsnittshyror

Det kan förmodas att skillnaderna i företagens genomsnittshyror motsvaras av betydande hyresskillnader inom företagen. I detta syfte har genomsnittshyrorna för de 2 020 fastigheterna räknats fram. I *figur 3* redovisas ett diagram med antal lägenheter efter hyresklass. Redovisningen avser lägenheter, eftersom ett vägningsförfarande efter antal lägenheter i respektive fastighet har tillgripits. Det framgår av figuren att flest lägenheter finns i fastigheter med genomsnittshyror på 170–180 kronor per kvm bly. Det är något lägre än motsvarande genomsnittshyra för företagen, vilket beror på skevheter i enstaka företags hyresfördelning. I övrigt kan man påstå att fördelningen av lägenheter efter fastigheternas genomsnittshyror följer en normalfördelning.

Räknar man från extremhyrorna, med samma procentuella avdrag som i det tidigare fallet, får man ett hyresintervall på 80 kronor (!) Det är något större än i föregående fall, och återspeglar således den hyresspridning som finns inom företag med låga resp. höga genomsnittshyror.

Självfallet kan man spekulera över huruvida dessa hyresskillnader motsvarar bruksvärdeskillnader i statsmaktens mening. En noggrann analys av lägenhetskarakteristika etc. är inte gjord, men vissa kompletterande studier tyder på att de konstaterade hyresskillnaderna bara till ringa del motsvaras av skillnader i bruksvärde. Så t.ex. betyder lägesfaktorn mycket litet för hyressättningen. Detta behandlas i ett särskilt avsnitt i det följande. Till största delen kan hyresskillnaderna dock förklaras med skillnader i kapitalkostnader mellan fastigheterna och företagen.

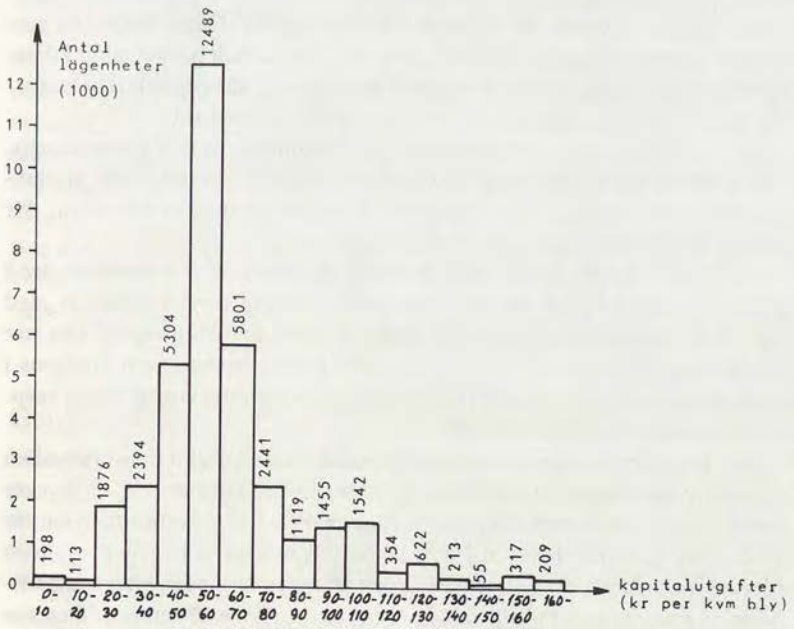
En sista, men viktig fråga, är huruvida dessa hyresskillnader är mindre nu än före införandet av de tillämpliga stadgandena i hyreslagen – och före utfärdandet av hyresmarknadskommitténs rekommendationer. Det kan konstateras, vid en jämförelse med Bostads- och hyresundersökningen som



Figur 3 Antal lägenheter efter genomsnittshyra (kronor per kvm bly) år 1980 inkl värme

företas av SCB, att dessa hyresskillnader i alla fall inte var större före dessa förändringar.

En naturlig följdfråga är hur stora hyresskillnaderna skulle vara om hyresregleringslagen fortfarande gäller, och kapitalutgifterna således tillåts få full genomslagskraft i hyressättningen. Det insamlade materialet ger en viss ledning för besvarandet av denna fråga. Uppgifter om kapitalutgifterna för samtliga företag har insamlats och bearbetats i syfte att få ett enhetligt



Figur 4 Antal lägenheter efter genomsnittlig kapitalutgift (kronor per kvm bly) år 1980 inkl värme (Figuren baseras på ett urval på 36 502 lägenheter)

mått på kapitalutgifterna, uttryckta per kvm bostadslägenhetsyta. Förfarandet är komplicerat, eftersom fastigheterna innehåller lokaler i varierande omfattning. Via en schablonmetod, som inte beskrivs här, har de utgifter som är hänförbara till lokalerna eliminerats. Resultatet framgår av *figur 4*. Det framgår av denna figur att kapitalutgifterna har en avsevärd spridning. En hyressättning baserad på dessa kapitalutgifter, och med tillägg för schablonmässiga och lika drifts- och underhållskostnader, hade givit en hyresspridning på ca 100 kronor per kvm bly. Då är extremvärdena borträknade i samma omfattning som i tidigare exempel. Reservationer måste emellertid göras. För det första vet vi ingenting om nivån på de drifts- och underhållskostnader som skall läggas till kapitalutgifterna. Eftersom de kan variera kraftigt mellan företagen är det troligt att hyresspridningen beräknad på detta sätt ökar. För det andra är urvalet tämligen litet. Det består av ca 40 % av företagen. De är visserligen slumpmässigt dragna, men skevheter kan ändå insmyga sig.

Den slutsats som möjligen kan dragas är att hyressättning enligt ett traditionellt hyresregleringsförfarande sannolikt inte hade givit avsevärt större hyresspridning än vad man kan iakttaga i dagens system med bruksvärdehyror.

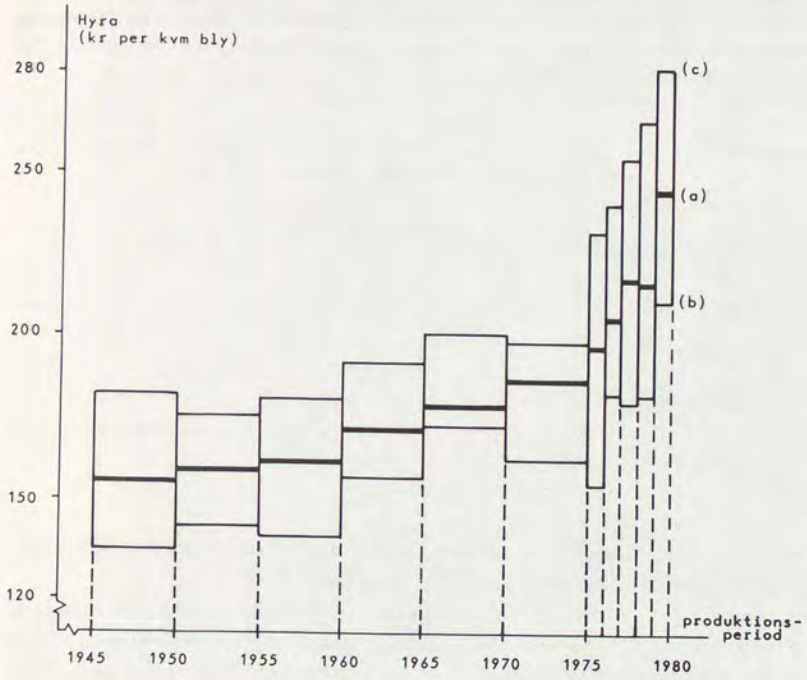
Genomsnittshyror efter fastigheternas ålder – alla företag

Det finns en välgrundad misstanke att en stor del av hyresspridningen kan förklaras med hjälp av en ålderskomponent. Hyrorna kan tänkas vara betydligt lägre på äldre än på nyare lägenheter – helt oberoende av bruksvärdeskillnader. Orsaken skulle kunna vara – vilket påpekats tidigare – inslag av hyressättning efter löpande kapitalutgifter. Dessa skiljer sig som bekant åt mellan nyare och äldre lägenheter. Ett särskilt problem blir i detta fall hyressättningen i de allra senaste årgångarna, där produktionskostnaderna och således kapitalutgifterna är alldeles särdeles stora.

För att belysa denna hypotes har genomsnittshyrorna i fastigheterna, vägda med antalet lägenheter i respektive fastighet, sorterats efter produktionsår. Femårsklasser har utnyttjats, utom för de senaste fem åren, där ettårsklasser utnyttjats.

I *figur 5* redovisas genomsnittshyrorna för skilda produktionsperioder i form av kraftiga streck. Hyresintervallen inom resp period redovisas med min- och maxbegränsningar. Extremhyror är då först borttagna. Det har åstadkommits genom att de fem procent av lägenheterna som återfinns i fastigheterna med de lägsta resp. högsta genomsnittshyrorna inom resp. produktionsperiod har uteslutits.

Det framgår av figuren att genomsnittshyran i produktionsintervallen stiger tämligen långsamt och jämnt fram till 1975. Därefter sker en mycket snabb ökning i genomsnittshyran. Särskilt markant är genomsnittshyran för 1980. Som tidigare påpekats bör detta tolkas som genomslag av höga produktionskostnader. Tendensen är den att hyressättningen efter bruksvärde är en princip som får allt mindre genomslag i hyressättningen. Det kan



Figur 5 (a) medel-, (b) mini-, och (c) maxihyra i lägenheter från skilda produktionsperioder (kr per kvm bly) år 1980 inkl värme

också tolkas som att principen om hyressättning efter bruksvärde alltför lätt ger vika vid markanta stegringar i produktionskostnader. En annan iakttagelse som lätt låter sig göras i figuren är hyresintervallets storlek i olika produktionsperioder. Intervallen har en storlek på ca 40 kronor fram till 1975. Därefter sker en ökning till det dubbla, dvs. ca 80 kronor. Det bör tolkas som att hyressättningen blir allt osäkrare för de senast producerade lägenheterna. Detta kan vara en följd av att produktionen tenderat att bli allt mer heterogen – t.ex. genom ett växande inslag av marklägenheter, med särskild god miljö, i nyproduktionen. En rimlig bedömning är dock att bostadsföretagen inte kan hantera de senaste årens höga produktionskostnader. I bland tillämpas kostnadsövervältring – ibland inte. Tillämpas kostnadsövervältring blir hyrorna i de senaste årens produktion lägre och man följer intentionerna i § 48 hyreslagen. Tillämpas inte kostnadsövervältring blir hyrorna i det unga beståndet relativt sett högre och hyressättningen baseras då på självkostnader fastighetsvis i stället för på bruksvärdet i nyproduktionens lägenheter.

Genomsnittshyror i fastigheter av olika ålder – situationen i de olika företagen

Den situation som redovisats i föregående avsnitt visar på den generella bilden i hela sektorn. Naturligtvis motsvaras den av stora skillnader mellan företagen. Vissa företag har en hyressättning som utmärkes av en långtgående övervältring – det kan tolkas som att åldersberoendet i hyressättningen

Tabell 2 Antal företag efter åldersberoendet i hyressättningen och efter företagens genomsnittshyra år 1980. Åldersberoende: Genomsnittlig hyresdifferens mellan två närliggande årgångar i företaget

Åldersberoende	Genomsnittshyra				Summa företag
	120–150	150–180	180–210	210–240	
3.00 –		2	4		6
2.50 – 3.00	1		5	2	8
2.00 – 2.50		4	11	1	16
1.50 – 2.00	1	11	17	1	30
1.00 – 1.50		7	8		15
– 1.00	1	3	4		8
Summa företag	3	28	46	6	83

är ringa. Vissa företag däremot utmärkes av mycket obetydlig övervältring – åldersberoendet i hyressättningen är markant.

I *tabell 2* redovisas företagen uppdelade efter grad av åldersberoende i hyressättningen. Åldersberoendet har här framräknats som lutningen på en linjär regressionslinje, anpassad enligt minsta-kvadratmetoden och med antal lägenheter i varje fastighet som vikt. Den uttrycker genomsnittlig hyresdifferens mellan två närliggande årgångar i samma företag. Eftersom spridningen i hyressättningen många gånger är stor i ett visst företag, och eftersom starka tendenser till icke-linjäritet existerar, bör siffrorna tolkas med försiktighet. Tabellen visar i alla fall på stora skillnader mellan företagen. Det finns företag som har hyresskillnader mellan närliggande årgångar på över 3 kronor, och det finns företag som har hyresskillnader, uttryckta på detta sätt, på mindre än 1 krona. Skillnaderna kan omräknas till ett trettioårsintervall. En hyresskillnad på 3 kronor för närliggande årgångar motsvarar då en skillnad under trettio år på 90 kronor, medan en hyresskillnad på 1 krona för närliggande årgångar motsvarar en skillnad under trettio år på 30 kronor. Dessa tal skall jämföras med en genomsnittlig hyra totalt på 180 kronor. Det framgår av tabellen att graden av åldersberoende i hyressättningen är tämligen oberoende av genomsnittliga hyror totalt i företagen. Det har annars hävdats att företagen med det största åldersberoendet är företag med höga genomsnittshyror. Så är det alltså inte.

Ur hyresmarknadssynpunkt kan det hävdas att de stora differenserna i åldersberoendet skapar orättvisor mellan hyresgäster i olika företag och även orättvisor inom företag. Hyresgäster som är hänvisade till nyproduktionen i företaget är i en avsevärt sämre position om de bor i en lägenhet, tillhörande ett företag som inte tillämpar kostnadsövervältring, än om de bor i en lägenhet tillhörande ett företag som tillämpar kostnadsövervältring.

Det kan också hävdas att kommuner med företag som inte tillämpar kostnadsövervältring får en besvärande situation på hyresmarknaden. Omflyttningar försvåras, eftersom hyresgästerna inte i första taget flyttar från de äldre och billiga lägenheterna. Det kan också vara svårt att hyra ut de

nyare lägenheterna, och att nyproducera lägenheter under rådande hyressättningspraxis.

Ur den enskilda sektorns synvinkel är de stora differenserna i kostnadsövervältringens omfattning en allvarlig störning. Differenserna indikerar en godtycklighet i hyressättning, som skapar osäkerhet om kommande hyror på den lokala hyresmarknaden. Det kan vara ett skäl till starkt minskad nyproduktion i den enskilda sektorn.

Dessutom är det naturligtvis så att tillämpad kostnadsövervältring relativt sett gynnar enskilda fastighetsägare med äldre fastigheter, medan fastighetsägare med nyare fastigheter relativt sett missgynnas. Det motsatta gäller i en situation utmärkt av att kostnadsövervältring inte tillämpas.

Till sist skall det påpekas att hyresnämnd/bostadsdomstol i praxis inte uttalat vilka hyresdifferenser som är att betrakta som oskäliga, så länge som kvalitetsskillnader och hyresskillnader har samma "tecken".

Genomsnittshyror i fastigheter med olika lägen

En mycket omstridd fråga under senare år har varit i vad mån man i hyressättningen skall taga hänsyn till fastigheternas läge i förhållande till stadskärnan. Det hävdas ofta att lägenheter i fastigheter med central belägenhet bör åsättas en avsevärt högre hyra än lägenheter i fastigheter som ligger i typiska förortsområden. Argumentet brukar ofta grundas på balanshänsyn. Sätts hyran för låg i centrala attraktiva lägen uppstår där en svart marknad och samtidigt en mycket låg rörlighet. I praktiken är argumenten desamma som i föregående avsnitt, där effekterna av ett stort åldersberoende i hyressättningen diskuterades. Dessutom sammanfaller ju ofta faktorn hög ålder med faktorn central belägenhet.

För att testa hur det förhåller sig på denna punkten i den faktiska hyessättningen har en enkät utsänts till företagen. De har i denna enkät blivit ombedda att markera huruvida respektive fastighet i beståndet faller inom endera av tre kategorier. Kategori 1 är central belägenhet (i praktiken den del av centralorten som exploaterades före 1945), kategori 2 är ocentral belägenhet inom centralorten. Kategori 3 är belägenhet i annan tätort än centralorten.

En s.k. multipel regressionsanalys på tillgängligt material (svarsfrekvens 78 %) visar att ca 43 % av hyresvariationen förklaras av fastigheternas ålder, medan en ytterligare kunskap om fastighetens läge bara ökar förklaringskraften med 0,8 % (!). Regressionsanalysen visar också att hyran i kronor per kvm bly och årgång är 1,39 kronor (i skillnad mellan närliggande årgångar) och att hyran i centrala lägen (kategori 1) i genomsnitt överstiger hyran i ocentrala lägen (kategori 2) med ca 3 kronor per kvm bly (!). Lägenheter i annan ort än centralorten (kategori 3) har en hyra som i genomsnitt understiger hyran i ocentrala lägen (kategori 2) med 1,80 kronor per kvm bly. Dessa skattningar gäller självfallet för lägenheter med lika ålder. Skattningen, i likhet med hela regressionsskattningen, är signifikant på 1 %-nivån.

Av regressionsanalysen kan man med stor säkerhet dra slutsatsen att

lägesfaktorn, mätt med de angivna definitionerna, tillmäts mycket liten betydelse. Centralt kontra ocentralt läge kompenseras med en åldersskillnad på något över två år (!). Det förefaller som om partsorganisationerna i mycket liten utsträckning utnyttjar de hyreskorrigeringar för läge som är möjliga att göra inom ramen för hyresmarknadskommitténs rekommendationer.

Hyresförändringar vid en anpassning till en "ideal" hyresstruktur

Tabell 1 och figur 5 ger en indikation om att det är relativt få lägenheter som har en hyra som ligger markant "fel" i förhållande till en "ideal" hyresstruktur. Det gäller de senaste årens produktion, då relativt få lägenheter producerades. Frågan är bara vad som kan kallas en "ideal" hyresstruktur. Ett tänkbart kriterium är hyresmarknadskommitténs rekommendationer om hyressättning av lägenheter av olika ålder.

De använda kriterierna vad avser hyressättning av likvärdiga lägenheter av olika ålder kan kort karakteriseras med att en lägenhet producerad år 1965 får ett "normtal" på 100. Avvikelser i åldershänseende sätts sedan till en "poäng" för varje år. Det innebär t.ex. att en lägenhet producerad år 1980 får normtalet 115. Omräknat till hyresdata innebär detta, om det antages att genomsnittlig hyra för år 1965 är 180 kronor per kvm bly, att genomsnittliga hyresdifferenser mellan närliggande årgångar blir ca 1,80 kronor. Det skall jämföras med uppgifterna i tabell 2.

Materialet från de 83 SABO-företagen har omräknats enligt dessa rekommendationer, med tillägg för kommitténs rekommendationer om hyresfördelning på lägenheter av olika storlek. Omräkningarna har gjorts företagsvis, varefter de omräknade hyrorna har jämförts med de faktiska hyrorna – och differenser har bildats. Dessa differenser, som redovisas utan anknytning till i vilket företag lägenheterna återfinnes, ger mått på vilka hyreshöjningar som fordras i det äldre beståndet för att möjliggöra hyressänkningar i det nyare beståndet. I *tabell 3* redovisas resultaten för de olika produktionsperioderna.[1]

Det framgår av tabellen att endast mycket små korrigeringar behöver göras fram till och med 1977 för att möjliggöra de erforderliga, drastiska hyressänkningarna i det nyare beståndet. Orsaken är naturligtvis att lägenheter som producerats på 50-, 60- och första halvan av 70-talet dominerar starkt antalsmässigt. Små förändringar i hyran i detta bestånd ger stora skillnader i hyresintäkter och möjliggör stora hyresförändringar i det nyare, antalsmässigt sett, lilla beståndet. Det framgår vidare av tabellen att spridningen i erforderliga förändringar är stor.

En viktig fråga är om hyresmarknadskommitténs rekommendationer innebär att hyrorna anpassas till lägenheternas bruksvärde. Det kan t.ex. hävdas att åldersfaktorn i rekommendationerna grovt överskattar de verkliga bruksvärdeskillnaderna mellan lägenheter av olika ålder. De rent standardmässiga skillnaderna är sannolikt små.

En annan fråga berör lägesfaktorns värdering. Som påpekats tidigare ingår det i rekommendationerna en särskild värdering av lägesfaktorn. De

[1] I dessa överslagsmässiga beräkningar har ingen hänsyn tagits till de specifika lägeseffekter som behandlades tidigare.

Tabell 3 Antal lägenheter efter storleken på den hyressänkning eller hyreshöjning som erfordras för en anpassning till hyresmarknadskommitténs rekommendationer om hyresfördelning på lägenheter av olika ålder och storlek. Hyressänkning/hyreshöjning efter produktionsperiod år 1980

	Hyressänkning						Hyreshöjning						Summa lgh	Genomsnittlig hyresförändring
	–50	50–40	40–30	30–20	20–10	10–0	0–10	10–20	20–30	30–40	40–50	50–		
1946–50	8		108	230	1 051	5 027	820	66	141				7 451	– 7.18
1951–55	157		45	80	939	9 052	3 685	48	9	28			14 043	– 4.30
1956–60					657	8 153	8 816	120	87	88	38		17 959	– 0.84
1961–65				10	650	11 865	15 728	2 583	78		12		30 926	+ 1.22
1966–70			13	95	564	10 574	25 346	2 001	108	196	30		38 847	+ 1.60
1971–75		13	31	11	1 777	5 561	19 745	3 621	393	123	128	35	31 438	+ 3.11
1976				35	347	912	494	250	50	66	40		2 216	– 0.49
1977	62			136	780	743	551	291	235	26			2 824	– 4.30
1978		12	530	234	502	497	403	264	37				2 479	–12.22
1979	64	69	342	409	408	620	496	24	20			10	2 462	–12.64
1980	117	450	138	187	110	85	84						1 171	–33.68
	408	544	1 207	1 347	7 785	53 089	76 168	9 268	1 180	527	248	45		

empiriska skattningarna visar dock att mycket liten hänsyn tas till denna del av rekommendationerna. Sannolikt kan det hävdas att denna del av rekommendationerna dels underskattar lägesfaktorns bruksvärde, dels inte framställs på ett sådant sätt att parterna känner sig motiverade att följa dessa.

Denna diskussion kan summeras på följande sätt: En hyressättning som är marknadsanpassad i den meningen att alla lägenheter är lika attraktiva för den genomsnittliga hyresgästen fordrar ett åldersberoende i hyressättningen som sannolikt, och vid det fulla beaktandet av lägesfaktorn, går precis i motsatt riktning mot den nu förhärskande (och enligt hyresmarknadskommitténs rekommendationer). Om man approximativt säger att en ideal hyresstruktur utmärkes av att det i genomsnitt inte skall finnas några åldersberoende hyresskillnader, så är figur 5 tillämplig. Av den framgår att hyresförändringarna då många gånger blir drastisk i det nyare beståndet. Men eftersom det äldre beståndet är så mycket större blir de erforderliga hyreshöjningarna i det äldre beståndet fortfarande mycket obetydliga. I genomsnitt rör det sig om mindre än 10 kronor per kvm bly.

En sammanfattning

Analysen av hyressättningen i de utvalda SABO-företagen visar på en splittrad bild. Först och främst är skillnaderna i hyresnivåer – mätt som genomsnittshyra – stora mellan olika företag. Därutöver existerar en hyresspridning i vissa företag, som inte förefaller vara motiverad ur bruksvärdesynpunkt. Det har konstaterats att större delen av variationen är hänförbar till det förhållandet att många företag har en hyressättning som är starkt åldersberoende: Det innebär i praktiken att äldre lägenheter åsätts en

hyra som markant understiger hyrorna i nyare lägenheter. Det kan tolkas som en tämligen utbredd motvilja mot kostnadsövervältring. Generellt är den bristande kostnadsövervältringen särskilt märkbar i det allra senaste beståndet, som ofta åsätts hyror som ligger markant över hyrorna i tidigare producerat bestånd.

Dessutom konstateras att ett centralt läge värderas mycket lågt i hyressättningsarbetet.

Till sist konstateras att en anpassning till en "ideal" hyresstruktur, tolkat som hyresmarknadskommitténs rekommendationer, tarvar små hyreshöjningar i det äldre beståndet för att åstadkomma de ofta drastiska hyressänkningar som enligt dessa rekommendationer erfordras i det nyare beståndet.

Bilaga 3

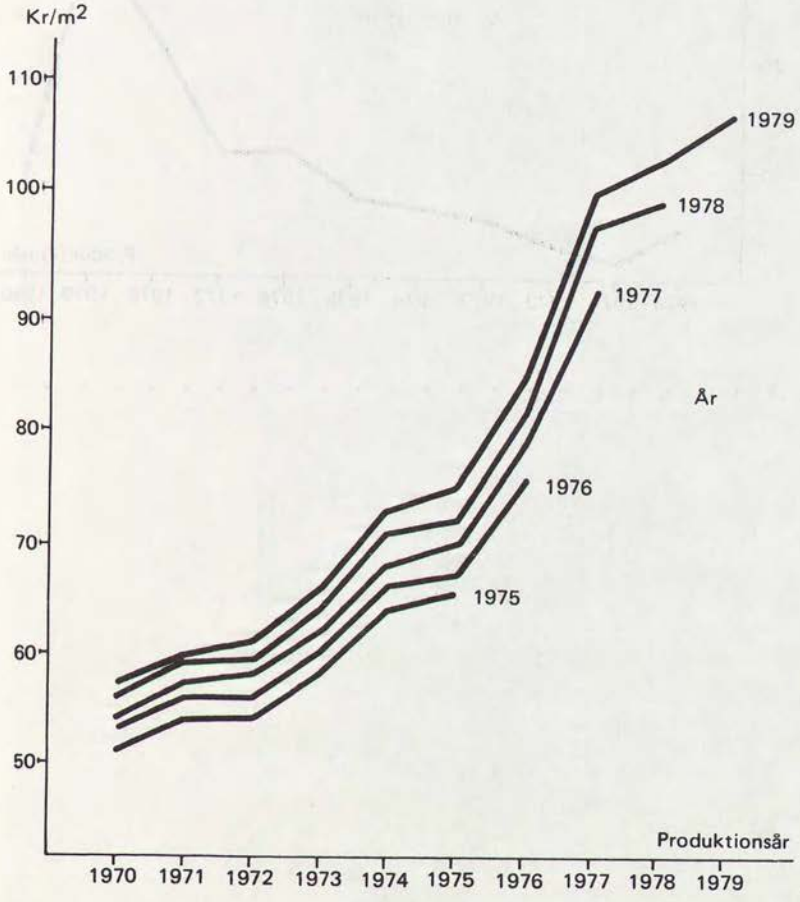


Diagram 1:[1] *Kapitalkostnader per m² åren 1975–1979 för hyres- och bostadsrättshus färdigställda 1970–1979.*

[1] Se s. 142.

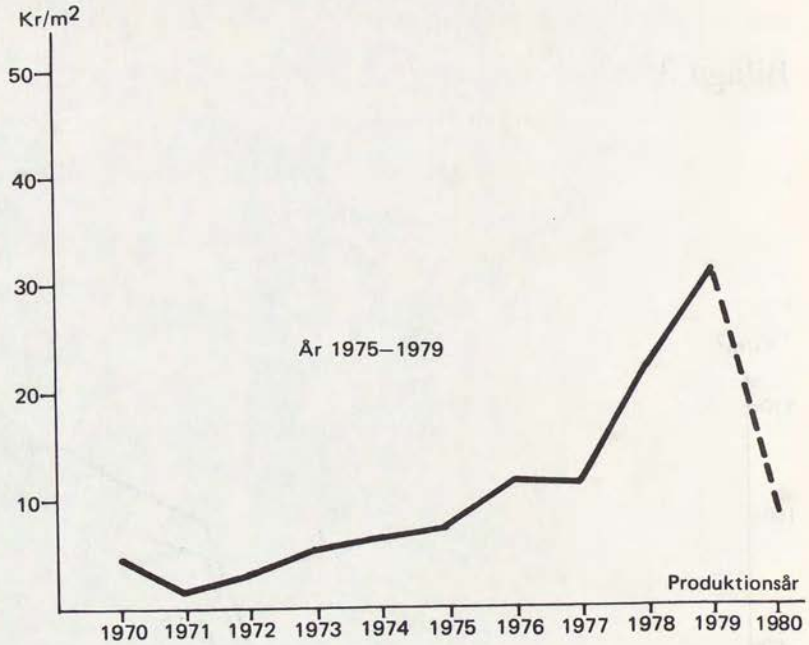


Diagram 2:[2] Kapitalkostnader för överkostnader per m² åren 1975–1979 för flerbostadshus färdigställda 1970–1979

[2] Se s. 143.

Bilaga 4 Översikt över gällande rätts motsvarigheter i förslaget till hyreslag (12 kap. jordabalken)

Gällande rätt	Förslaget
1 § 1 st	1 § 1 st
1 § 2 st	1 § 2 st
1 § 3 st	2 § 1 st
1 § 4 st	3 § 1 st
1 § 5 st	1 § 3 st
2 § 1 st	4 § 1 st
2 § 2 st	4 § 2 st
3 § 1 st	6 § 1 st
3 § 2 st	6 § 3 st
3 § 3 st	–
3 § 4 st	7 § 1 st
4 § 1 st	7 § 2 st
4 § 2 st	6 § 2 st
4 § 3 st	–
4 a §	6 § 4 st
5 §	–
6 §	8 §
7 § 1 st	9 § 2 st
7 § 2 st	9 § 1 st
7 § 3 st	9 § 3 st
8 §	10 §
9 §	12 § 1 st
10 § 1 st	13 §
10 § 2 st	18 § 2 st
11 §	14 §
12 §	18 § 1 st
13 §	15 §
14 §	15 §
15 §	16 §
16 § 1 st	17 § 1 st
16 § 2 st	19 §
16 § 3 st	17 § 2 st
17 § 1 st	18 § 1 st
17 § 2 st	18 § 3 st
18 §	22 §
19 §	–
19 a § 1 st	23 § 1 st
19 a § 2 st	23 § 3 st
19 a § 3 st	23 § 4 st
19 a § 4 st	23 § 5 st
20 §	24 §
21 §	25 §
22 §	26 §
23 §	27 §
24 §	28 §
24 a §	29 §
25 §	30 §
26 §	31 §
27 §	32 §
27 a §	33 §
28 §	34 §
29 §	35 §
30 §	36 §
31 §	37 §
32 §	38 §
33 §	39 §
34 §	40 §
34 a §	41 §
35 §	42 §
36 §	43 §
37 §	44 §
38 §	45 §
39 §	46 §
40 §	47 §
41 §	49 §

Gällande rätt	Förslaget	Gällande rätt	Förslaget
42 §	50 §	55 a §	68 § 2 st
43 §	51 §	56 §	77 §
44 §	52 §	57 §	78 §
45 § 1 st	53 §	57 a §	79 §
45 § 2 st	–	58 § 1 st	80 § 1 st
45 § 3 st	–	58 § 2 st	–
46 § 1 st	54 §	58 § 3 st	80 § 2 st
46 § 1 st 1 och 2 p	55 §	58 § 4 st	80 § 3 st
46 § 1 st 3 och 4 p	56 § 2 st	58 a §	81 §
46 § 1 st 5 p	56 § 4 st	59 § 1 st	82 § 1 st
46 § 1 st 6 och 6a p	57 § 2 st	59 § 2 st	–
46 § 1 st 7–9 p	58 §	59 § 3 st	82 § 2 st
46 § 1 st 10 p	59 §	59 § 4 st	82 § 3 st
46 § 2 st	60 §	60 § 1 st	83 § 1 st
46 § 3 st	56 § 3 st	60 § 2 st	83 § 2 st
47 §	61 §	60 § 3 st	–
47 a §	62 §	60 § 4 st	83 § 3 st
48 § 1 st	70 § 1 st	61 §	84 §
48 § 2 st	–	62 § 1 st	–
48 § 3 st	70 § 2 st	62 § 2 st	94 §
48 § 4 st	–	63 §	85 § 1 st
48 § 5 st	70 § 3 st	64 §[1]	–
49 §	64 §	65 §	86 §
50 §	65 §	65 a §	87 §
51 §	66 §	66 §	89 §
52 §	67 §	67 §	90 §
53 §	75 §	67 a §	91 §
54 § 1 st	69 § 1 och 2 st	68 §	–
54 § 2 st	68 § 1 st	69 §	–
54 § 3 och 4 st	–	70 §	–
55 §	–	71 § 1 st	92 § 1 st
		71 § 2 st	92 § 2 och 3 st
		71 § 3 st	–
		72 §	–
		73 §	–

[1] Paragrafen upphävd genom 1976:193.

1981 -11- 16

Statens offentliga utredningar 1981

Kronologisk förteckning

1. HS 90: Hälsorisker. S.
2. HS 90: Ohälsa och vårdutnyttjande. S.
3. HS 90: Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. S.
4. HS 90: Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. S.
5. Ny arbetstidslag. A.
6. Översyn av lagen om församlingsstyrelse. Kn.
7. Lag om vård av missbrukare i vissa fall. S.
8. Översyn av sjölagen 1. Ju.
9. Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. U.
10. Datateknik i verkstadsindustrin. I.
11. Datateknik i processindustrin. I.
12. Inrikesflyget under 1980-talet. K.
13. Närradio. U.
14. Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. Kn.
15. Grundlagsfrågor. Ju
16. Film och TV i barnens värld. U.
17. Industrins datorisering. A.
18. Minskat tobaksbruk. S.
19. Översyn av radiolagen. U.
20. Omprövning av samvetsklausulen. Kn.
21. Internationellt patentsamarbete III. H.
22. Sjukersättningsfrågor. S.
23. Tekniska hjälpmedel för handikappade. U.
24. Socialförsäkringens datorer. S.
25. Bra daghem för små barn. S.
26. Omsorger om vissa handikappade. S.
27. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. S.
28. Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. Jo.
29. Forskningens framtid. U.
30. Forskarutbildningens meritvärde. U.
31. Avtalsvillkor mellan näringsidkare. Ju.
32. Fluor i kariesförebyggande syfte. S.
33. Effekter av investeringar utomlands. I.
34. Fristående skolor för skolpliktiga elever. U.
35. Sjukresor. S.
36. Begravningsverksamheten. Kn.
37. Företags obestånd II. B.
38. Om hets mot folkgrupp. A.
39. Svenk krigsmaterielexport. H.
40. Prisreglering mot inflation? H.
41. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. H.
42. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–12. H.
43. De internationella investeringarnas effekter. I.
44. Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. E.
45. Nya medier – text-TV, teledata. U.
46. Ändringar i förvaltningslagen. Ju.
47. Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. Bo.
48. Telubaffären. Ju.
49. Den svenska psalmboken. Band 1. Kn.
50. Den svenska psalmboken. Band 2. Kn.
51. Den svenska psalmboken. Band 3. Kn.
52. Den svenska psalmboken. Band 4. Kn.
53. Stockholms kommunala styrelse. Kn.
54. Kooperativa företag. I.
55. Video. U.
56. Bibeln. Nya testamentet. U.
57. Djurens hälso- och sjukvård. Jo.
58. Samverkan vid uppgiftslämnande. B.
59. Datateknik i industriproduktionen. I.
60. Kooperationen i samhället. I.
61. Familjepensionen. S.
62. Familjepensionen. Sammanfattning. S.
63. Samhället och samlingslokalerna. Bo.
64. Våldtäkt. Ju.
65. Svenska kyrkans gudstjänst. Band 5. Kyrkliga handlingar. Kn.
66. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 3. Kyrkliga handlingar. Vägen in i kyrkan. Dop, konfirmation, kommunion – aktuella liturgiska utvecklingslinjer. Kn.
67. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 4. Kyrkliga handlingar. Äktenskap och vigsel i dag – Liturgiska utecklingslinjer. Kn.
68. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 5. Kyrkliga handlingar. Döendet, döden och begravningsgudstjänsten. Kn.
69. Pris på energi. I.
70. Äldre arbetskraft. A.
71. Prostitutionen i Sverige. S.
72. Att avveckla en kortsiktig stödpolitik. I.
73. Landskapsinformation under 1980-talet. Bo.
74. Från hyresrätt till bostadsrätt. Bo.
75. Länsrätternas målområde – administrativ tvåpartsprocess. Kn.
76. Företagshypotek. Ju.
77. Hyresrätt 3. Ju.

Statens offentliga utredningar 1981

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Översyn av sjölagen 1. [8]
Grundlagsfrågor. [15]
Avtalsvillkor mellan näringsidkare. [31]
Ändringar i förvaltningslagen. [46]
Telubaffären. [48]
Våldtäkt. [64]
Företagshypotek. [76]
Hyresrätt 3. [77]

Socialdepartementet

Hälso- och sjukvård inför 90-talet. 1. Hälsorisker. [1] 2. Ohälsa och vårdutnyttjande. [2] 3. Hälso- och sjukvård i internationellt perspektiv. [3] 4. Utgångspunkter och riktlinjer för det fortsatta arbetet. [4]
Lag om vård av missbrukare i vissa fall. [7]
Minskat tobaksbruk. [18]
Sjukersättningsfrågor. [22]
Socialförsäkringens datorer. [24]
Bra daghem för små barn. [25]
Omsorgskommittén. 1. Omsorger om vissa handikappade. [26] 2. Omsorger om vissa handikappade. Sammanfattning, lagförslag, specialmotiveringar. [27]
Fluor i kariesförebyggande syfte. [32]
Sjukresor. [35]
Pensionskommittén. 1. Familjepensionen. [61] 2. Familjepensionen. Sammanfattning. [62]
Prostitutionen i Sverige. [71]

Kommunikationsdepartementet

Inrikesflyget under 1980-talet. [12]

Ekonomidepartementet

Löntagarna och kapitaltillväxten. Slutrapport. [44]

Budgetdepartementet

Företags obestånd II. [37]
Samverkan vid uppgiftslämnande. [58]

Utbildningsdepartementet

Enhetligt huvudmannaskap för högskolan. [9]
Närradio. [13]
Film och TV i barnens värld. [16]
Översyn av radiolagen. [19]
Tekniska hjälpmedel för handikappade. [23]
Utredningen om forskningens och forskarutbildningens situation. 1. Forskningens framtid. [29] 2. Forskarutbildningens meritvärde. [30]
Fristående skolor för skolpliktiga elever. [34]
Nya medier – text-TV, teledata. [45]
Video. [55]
Bibeln. Nya testamentet. [56]

Jordbruksdepartementet

Turism och friluftsliv. Det centrala myndighetsansvaret. [28]
Djurens hälso- och sjukvård. [57]

Handelsdepartementet

Internationellt patentsamarbete III. [21]
Svensk krigsmaterielexport. [39]
Prisregleringskommittén. 1. Prisreglering mot inflation? [40] 2. Prisreglering mot inflation? Bilagor 1–6. [41] 3. Prisreglering mot inflation? Bilagor 7–12. [42]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ny arbetstidslag. [5]
Industrins datorisering. [17]
Om hets mot folkgrupp. [38]
Äldre arbetskraft. [70]

Bostadsdepartementet

Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. [47]
Samhället och samlingslokalerna. [63]
Landskapsinformation under 1980-talet. [73]
Från hyresrätt till bostadsrätt. [74]

Industridepartementet

Data- och elektronikkommittén. 1. Datateknik i verkstadsindustrin. [10] 2. Datateknik i processindustrin. [11] 3. Datateknik i industriproduktionen. [59]
Direktinvesteringskommittén. 1. Effekter av investeringar utomlands. [33] 2. De internationella investeringarnas effekter. [43]
Kooperationsutredningen. 1. Kooperativa företag. [54] 2. Kooperationen i samhället. [60]
Pris på energi. [69]
Att avveckla en kortsiktig stödpolitik. [72]

Kommundepartementet

Översyn av lagen om församlingsstyrelse. [6]
Reformerat kyrkomöte, kyrklig lagstiftning m. m. [14]
Omprövning av samvetsklausulen. [20]
Begravningsverksamheten. [36]
1969 års psalmkommitté. 1. Den svenska psalmboken. Band 1. [49] 2. Den svenska psalmboken. Band 2. [50] 3. Den svenska psalmboken. Band 3. [51] 4. Den svenska psalmboken. Band 4. [52]
Stockholms kommunala styrelse. [53]
1968 års kyrkohandbokskommitté. 1. Svenska kyrkans handbok. Band 5. Kyrkliga handlingar. [65] 2. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 3. Kyrkliga handlingar. Vägen in i kyrkan. Dop, konfirmation, kommunion – aktuella liturgiska utvecklingslinjer. [66] 3. Svenska kyrkans gudtjänst. Bilaga 4. Kyrkliga handlingar. Äktenskap och vigsel i dag – Liturgiska utvecklingslinjer. [67] 4. Svenska kyrkans gudstjänst. Bilaga 5. Kyrkliga handlingar. Döendet, döden och begravningsgudstjänsten. [68]
Länsrätternas målområde – administrativ tvåpartsprocess. [75]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.

1981 11- 16

LiberFörlag
AllmännaFörlaget

ISBN 91-38-05821-9
ISSN 0375-250X