

Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen

3 200

1 600

800

400

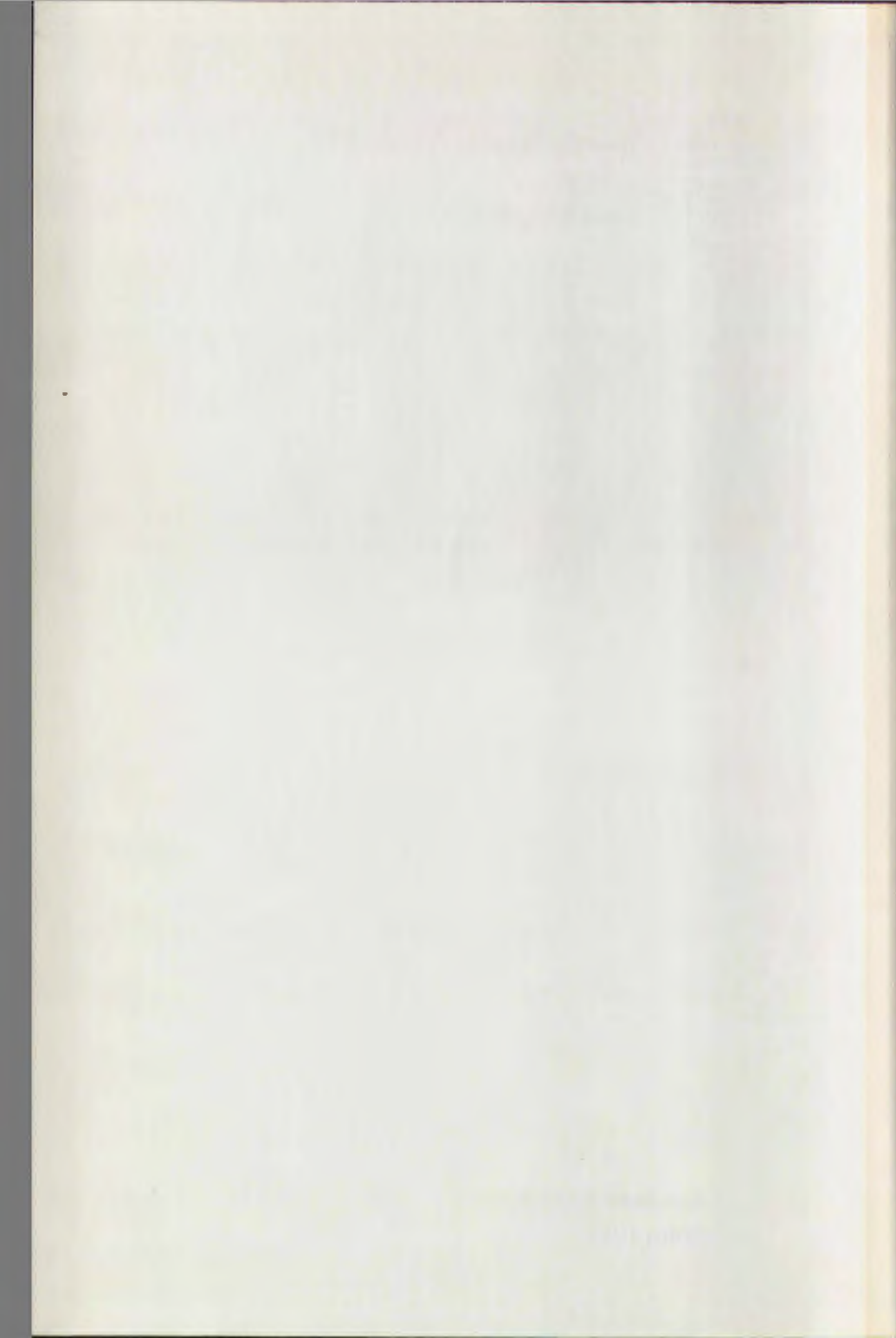
200

Kr/kvm

Betänkande av
Lokalhyreskommittén

SOU

1987:47





Statens offentliga utredningar

1987:47

Bostadsdepartementet

Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen

Betänkande av lokalhyreskommittén
Stockholm 1987

Beställningsadress:
Allmänna Förlaget
Kundtjänst
162 89 STOCKHOLM
TEL: 08/739 96 30

Informationsbokhandeln
Malmtorgsgatan 5, Stockholm

Beställare som är berättigade till remissexemplar
eller friexemplar kan beställa sådana under adress:

Regeringskansliets förvaltningskontor
SOU-förrådet

103 33 Stockholm

Tel: 08/763 23 20 Telefontid 8.10 - 12.00 (externt och internt)
08/763 10 05 12.00 - 16.40 (endast internt)

ISBN 91-38-10043-6
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Den 11 oktober 1984 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en kommitté med uppdrag att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning. Med stöd av detta bemyndigande förordnade departementschefen fr.o.m. den 1 december 1984 riksdagsledamoten Hans Göran Franck att vara kommitténs ordförande. Som övriga ledamöter förordnades fr.o.m. samma dag dåvarande riksdagsledamöterna Monica Andersson och Sigvard Persson. Sedan Monica Andersson av sagt sig uppdraget förordnades fr.o.m. den 3 december 1985 riksdagsledamoten Lennart Nilsson som ledamot i kommittén. Kommittén antog namnet lokalhyreskommittén.

Som sakkunniga i kommittén förordnades fr.o.m. den 1 december 1984 andre förbundsordföranden Jan Dannemann, Hyresgästernas Riksförbund, jur. kand. Bertil Flodström, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, numera departementsrådet Kerstin Kåks, bostadsdepartementet, köpmannen Folke Ryberg, Sveriges Köpmannaförbund och verkställande direktören Per Tornée, Sveriges Fastighetsägareförbund.

Att som experter biträda i kommittén förordnades fr.o.m. den 14 januari 1985 byråchefen Olof Pontusson, statens pris- och kartellnämnd och fr.o.m. den 15 april 1985 numera hovrättsassessorn Peter Rosén, bostadsdepartementet.

Kommitténs sekreterare har varit avdelningsdirektören Per-Åke Eriksson, som förordnades fr.o.m. den 1 december 1984.

På kommitténs uppdrag har statens pris- och kartellnämnd gjort en undersökning av lokalhyrorna på vissa orter. Undersökningsrapporten (DsBo 1987:1) Lokalhyror i fem kommuner publicerades i mars 1987.

Vi får härmed överlämna vårt betänkande Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen. Särskilt yttrande har avgetts av Bertil Flodström och av Per Tornée.

Vi har därmed slutfört vårt uppdrag.

Stockholm i september 1987

Hans Göran Franck

Lennart Nilsson

Sigvard Persson

/Per-Åke Eriksson

Innehåll

Sammanfattning	9
Författningsförslag	17
Förslag till lag om ändring i jordabalken	17
Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	28
 1 Inledning	33
1.1 Lokalbegreppet	33
1.2 Lokalhyreslagstiftningens utformning i korthet	34
1.3 Utredningsuppdraget	35
 2 Lokalhyresmarknaden	38
2.1 Lokalhyresmarknadens betydelse	38
2.2 Frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan	40
2.3 Lokalhyrornas utveckling	42
2.4 Enkät till landets kommuner	47
2.5 Överväganden	50
 3 Besittningsskyddet	52
3.1 Bakgrunden till nuvarande utformning av besittningsskyddet	52
3.2 Nuvarande regler	55
3.3 Allmänna synpunkter på nuvarande regler	57
3.4 Överväganden	60
 4 Skäligt hyreskrav	65
4.1 Förslaget och dess konsekvenser	65
4.2 Nuvarande regler	67
4.2.1 Hyreslagens definition av skäligt hyreskrav	67
4.2.2 Hyresnämndens yttrande	68
4.3 Synpunkter på nuvarande regler	69
4.4 Överväganden	70

5	Förfarandet vid tvister	75
5.1	Förslaget och dess konsekvenser	75
5.2	Nuvarande regler - en översikt	77
5.3	Allmänna synpunkter på nuvarande regler	78
5.4	Allmänna överväganden	79
5.5	Ersättningstvister i fastighetsdomstol	82
5.5.1	Nuvarande regler.....	82
5.5.2	Fastighetsdomstolarnas verksamhet.....	83
5.5.3	Hyresgästens ställning inför en ersättningstvist.....	84
5.6	Medling i hyresnämnd	85
5.6.1	Nuvarande regler m.m.....	85
5.6.2	Överväganden.....	88
5.7	Uppsägning	93
5.7.1	Hyresvärdens uppsägning.....	93
5.7.2	Hyresgästens uppsägning för villkorsändring.....	94
6	Uppskov med avflyttning	97
6.1	Förslaget och dess konsekvenser	97
6.2	Nuvarande regler	98
6.3	Synpunkter på nuvarande regler	99
6.4	Överväganden	99
7	Ersättningsreglerna	102
7.1	Förslaget och dess konsekvenser	102
7.2	Nuvarande regler	103
7.3	Synpunkter på nuvarande regler	106
7.4	Överväganden	107
8	Indexklausuler m.m.	112
8.1	Förslaget och dess konsekvenser	112
8.2	Nuvarande regler	112
8.3	SPK:s undersökning	115
8.4	Synpunkter på nuvarande regler	116
8.5	Överväganden	116

9	Ändrad användning och andrahandsuthyrning	120
9.1	Förslaget och dess konsekvenser	120
9.2	Ändrad användning	121
9.2.1	Nuvarande regler.....	121
9.2.2	Överväganden.....	122
9.3	Andrahandsuthyrning	125
9.3.1	Nuvarande regler.....	125
9.3.2	Överväganden.....	125
10	Konsekvenser av förslagen	127
10.1	Påverkan på hyresnivåer	127
10.2	Kostnadskonsekvenser	130
10.2.1	För parterna.....	130
10.2.2	För domstolar och hyresnämnder.....	131
10.3	Behovet av ökad information	133
11	Specialmotivering till författningsförslagen	134
11.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	134
11.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	145
	Särskilda yttranden	148

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiven	159
Bilaga 2	Sammanfattning av SPK:s undersökning om lokalhyror i fem kommuner	166
Bilaga 3	Prisbildning på hyresmarknaden	203
Bilaga 4	Yttrande över ersättningsreglerna av jur. dr Lena Olsen	211
Bilaga 5	Utländsk rätt	226
Bilaga 6	Statistik över hyresnämndernas verksamhet	242
Bilaga 7	Domar i ersättningsmål	249

Sammanfattning

I kommitténs uppdrag har ingått att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning.

Lokalhyresmarknaden

I våra direktiv efterlyses en mer omfattande och allsidig undersökning av lokalhyresutvecklingen än som gjorts tidigare. På vårt uppdrag har statens pris- och kartellnämnd (SPK) därför undersökt lokalhyresmarknaderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara. SPK:s undersökning visar på en mycket stor hyresspridning inte bara mellan olika orter och olika områden utan också mellan lokaler för samma ändamål och inom samma område. Under åren 1982-1985 har lokalhyrorna på de undersökta orterna i genomsnitt ökat mer än den allmänna prisutvecklingen utom i Skara och i Göteborgs ytterområden. Även beträffande hyreshöjningarnas storlek visar undersökningen på stora skillnader mellan olika lokaler. För en stor del av butiks- och kontorslokalerna i Stockholms och Göteborgs cityområden och för åtminstone en tiondel av sådana lokaler i övriga undersökta orters cityområden var hyreshöjningarna dubbelt så stora som ökningen av konsumentprisindex. SPK:s undersökning tyder på större hyreshöjningar för åren 1982-1985 än vad som enligt andra undersökningar förekommit under tidigare år. Enligt vår uppfattning visar SPK:s undersökning på förhållanden som måste leda till svårigheter för många hyresgäster att kunna göra sig gällande på marknaden och behålla besittningen.

Enligt en enkät till landets kommuner som vi gjort har dock höjda lokalhyror hittills endast fått begränsade konsekvenser utanför kretsen av drabbade hyresgäster. Några kommuner har angett att de fått problem i form av utarmning av det kommersiella och kulturella utbudet. Problemen anges främst bero på att det saknas tillräckligt kundunderlag för att hyresgästernas verksamheter skall kunna bära de höga hyror som följer av höga ny- och ombyggnadskostnader.

För att få trygghet i besittningen har hyresgästerna enligt vår uppfattning ett behov av ett bättre skydd mot de höga hyreskrav som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden. Det gäller inte minst i de områden där en stark konkurrens om ett fåtal hyreslediga lokaler kan

medföra stora hyreshöjningar till nivåer som är avsevärt högre än för jämförliga lokaler. Vi anser dock inte att förhållandena är sådana att det finns anledning att gå ifrån ett system med marknadsanpassade hyror.

Besittningsskyddet

Lokalhyresgästerna har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen måste flytta, om inte parterna kommer överens om villkoren för att förlänga hyresförhållandet. Hyresgästen har dock rätt till ekonomisk ersättning, om uppsägningen varit obefogad. Enligt vår uppfattning ger utformningen av de nuvarande bestämmelserna inte alla lokalhyresgäster ett tillfredsställande besittningsskydd. Vi anser dock att det finns beaktansvärda invändningar mot en övergång till ett direkt besittningsskydd. Inte heller har företrädare för hyresgästerna förordat en sådan lösning. Enligt vår uppfattning bör de erforderliga förstärkningarna av lokalhyresgästernas besittningsskydd ske inom ramen för ett indirekt besittningsskydd. Vi anser också att ett tillfredsställande skydd mot obefogade uppsägningar går att åstadkomma inom denna ram.

Enligt våra direktiv skall vi överväga om en legal förhandlingsrätt skulle kunna förbättra lokalhyresgästernas ställning. Vi har dock funnit att det är svårt att förena en sådan rätt med ett indirekt besittningsskydd och att de förutsättningar som låg till grund för införandet av en legal förhandlingsrätt på bostadshyresområdet år 1978 inte föreligger på lokalhyresmarknaden. Mot denna bakgrund menar vi att det för närvarande inte bör införas regler om en legal förhandlingsrätt på lokalhyresmarknaden.

Skäligt hyreskrav

För hyresgästen är det väsentligt att besittningsskyddet inte sätts ur spel genom för höga hyreskrav. Vid prövningen av skäligheten av de hyresvillkor hyresvärden begär för att förlänga hyresförhållandet då avtalstiden går ut, är det av avgörande betydelse vilken hyra hyresvärden betingar sig av efterföljande hyresgäst. Det är därmed som regel omöjligt för parterna att före hyrestidens utgång och med rimlig säkerhet bedöma ett hyreskravs skälighet. De nuvarande bestämmelserna ger inte heller något skydd mot de höga hyror som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden.

Enligt vår uppfattning är möjligheten för parterna att i förväg kunna bedöma ett hyreskravs skälighet en grundläggande förutsättning för att obefogade uppsägningar skall kunna motverkas och för en rimlig marknadsanpassning av hyrorna. Det skulle därför innebära stora fördelar om ett

hyreskravs skälighet i stället kunde bedömas med utgångspunkt från de hyror som gäller för jämförliga lokaler. Hyresjämförelser används för bedömning av lokalers hyresvärde bl.a. i samband med fastighetsvärdering. Inom detta område har det utarbetats vägledande principer för hur lokalernas skilda egenskaper skall värderas. Hyresjämförelser används också i andra länder, bl.a. i Danmark och England, för att bedöma ett hyreskravs skälighet. Parterna där anser att systemet fungerar tillfredsställande. Vid en hearing, där vi på försök prövade de regler som vi föreslår, framgick att hyresjämförelser går att göra. Mot denna bakgrund anser vi att ett system med jämförelsehyror för att bedöma ett hyreskravs skälighet bör kunna fungera även på den svenska lokalhyresmarknaden.

Vi föreslår att bestämmelserna ändras så att ett hyreskrav skall anses oskäligt, om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Genom att det normalt blir betydelselöst vad en efterföljande hyresgäst betalar i hyra, kan hyreskravets skälighet med rimlig säkerhet bedömas under förhandlingarna. Med en sådan skälighetsbedömning reduceras också inflytandet från de enstaka höga hyror som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden.

Förfarandet vid tvister

En tvist om besittningsskyddet skall enligt nuvarande bestämmelser hänskjutas av hyresgästen till hyresnämnden för medling senast två månader efter uppsägningen. Kommer inte parterna överens och hyresförhållandet upphör, prövas en tvist om hyresvärdens ersättningsskyldighet av fastighetsdomstol. Om någon av parterna så begär, skall hyresnämnden under medlingen avge ett yttrande om lokalens marknadshyra eller - vid uppsägning för rivning eller ombyggnad - om en anvisad ersättningslokal kan anses godtagbar. Fastighetsdomstolen får vid sin prövning frågå yttrandet endast om den finner att marknadshyran påtagligt avviker från vad som angivits i yttrandet eller hyresnämndens bedömning av anvisad lokal inte varit riktig.

Vi har funnit att nuvarande bestämmelser inte ger hyresgästerna ett tillfredsställande stöd vid tvister. Inom ramen för oförändrad kompetensfördelning mellan hyresnämnden och fastighetsdomstolen föreslår vi därför ändrade regler om förfarandet vid medling.

Vi föreslår att då hyresvärden sagt upp avtalet skall han - inte som med nuvarande regler hyresgästen - hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling. Gör han inte det inom viss tid, normalt två månader från uppsägningen, bör uppsägningen bli utan verkan. Vi föreslår också att

hyresvärden skall kunna upphäva verkan av uppsägningen genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling.

Har hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring, bör uppsägningen vara utan verkan, om den inte innehåller uppgift om de ändrade villkor som hyresgästen önskar. Om avtalet endast sagts upp av hyresgästen för villkorsändring bör hyresvärden inte undgå ersättningsskyldighet, om han vägrar förlängning eller kräver villkor som är oförmånligare för hyresgästen än de som följer av det uppsagda avtalet och hyresförhållandet upphör.

Vi föreslår också att hyresnämndens yttrande skall avse frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet om hyresförhållandet skulle upphöra. Sådant yttrande skall enligt vårt förslag avgis på parts begäran oavsett på vilken grund uppsägning skett. För att yttrandet skall ge parterna en tillförlitlig vägledning är det angeläget att parternas underlag för sina ståndpunkter i tvisten läggs fram redan under medlingen. Endast om särskilda skäl föreligger bör därför annat processmaterial än det parterna lagt fram i hyresnämnden få åberopas vid en ersättningstvist i fastighetsdomstol. Tillsammans med vårt förslag till ändrad definition av skäligt hyreskrav kommer därmed ett yttrande att kunna ligga i linje med en tänkt dom i fastighetsdomstolen.

För att ge parterna möjlighet att anpassa sitt agerande efter yttrandets innebörd föreslår vi också att ett medlingsärende inte får avskrivas förrän tidigast fjorton dagar efter det att hyresnämnden meddelat sitt yttrande. Innebär yttrandet att hyresvärdens hyreskrav är skäligt, får hyresgästen därmed möjlighet att inom fjorton dagar acceptera den begärda hyran. Om hyresvärden vägrar förlängning på dessa villkor blir han ersättningsskyldig. Innebär yttrandet att hyresvärdens uppsägning är obefogad, har han möjlighet att undgå ersättningsskyldighet genom att inom fjorton dagar återkalla sin ansökan om medling. Avtalet förlängs då på oförändrade villkor.

Med vårt förslag får hyresgästen en starkare ställning inför en eventuell ersättningstvist. Samtidigt kan hyresnämndens medling på ett bättre sätt inriktas på att förhindra att avflyttning sker till följd av obefogad uppsägning eller att hyresgästen tvingas acceptera oskäliga hyresvillkor. Vetskapen om att underlaget skall redovisas redan under medlingen bör också motverka att avtal sägs upp utan befogad anledning. Det blir också naturligt att redovisa underlaget för motparten redan vid uppsägningen liksom det blir naturligt för motparten att inte driva uppsägningen till en tvist, om han inte själv har underlag som visar på andra förhållanden. Vårt

förslag bör därför medföra att parterna får större intresse att själva lösa en eventuell tvist.

Uppskov med avflyttning

Med vår föreslagna ordning vid tvister behöver inte parterna ta slutlig ställning till uppsägningen förrän fjorton dagar efter ett yttrande av hyresnämnden. Skall ett hyresförhållande upplösas, bör hyresgästen ges rimligt råderum att finna en ersättningslokal och planera för en avflyttning. Vi föreslår därför att hyresnämndens nuvarande möjligheter att medge uppskov med avflyttning med högst ett år ändras till två år. Liksom enligt nuvarande regler får uppskovstiden inom denna ram bestämmas vid en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens respektive intressen.

Ersättningsreglerna

Det indirekta besittningsskyddets styrka beror på om ersättningsreglerna är så utformade att de motverkar en obefogad uppsägning och håller hyresgästen skadeslös om sådan ändå äger rum. Med nuvarande regler kan ersättningen till hyresgäster, som har låga rörelseresultat eller som inte bedriver kommersiell verksamhet, bli så liten att den inte kan anses utgöra ett verkningsfullt hinder mot obefogade uppsägningar. Dessa hyresgäster saknar därmed i praktiken besittningsskydd och även skydd mot för höga hyreskrav. Enligt vår uppfattning bör alla lokalhyresgäster ha ett tillfredsställande besittningsskydd som kan motverka oskäligen höga hyreskrav och andra obefogade uppsägningar. Vi föreslår därför att hyresgästen alltid skall ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra, om hyresförhållandet upphör utan befogad anledning.

Om hyresgästen förorsakats förluster som inte täcks av minimiersättningen, bör hyresvärden liksom för närvarande ersätta dessa i skälig omfattning. I sådant fall bör ersättning för de ändringsarbeten i lokalen, som hyresgästen bekostat och som hyresvärden samtyckt till, baseras på ändringsarbetenas kvarvarande värde för hyresgästen. Med nuvarande regler är sådan ersättning begränsad till vad lokalen som hyreslägenhet ökat i värde till följd av ändringsarbetena.

Indexklausuler

Av SPK:s undersökning framgår att det i tre fjärdedelar av lokalhyresavtalen finns indexklausuler som innebär att lokalhyrorna utvecklas i takt med ökningen av konsumentprisindex. Då utvecklingen av konsu-

mentprisindex får anses vara en dålig mätare på förändringen av en lokals hyresvärde, finns det anledning att från principiell synpunkt ställa sig kritisk till en sådan användning av konsumentprisindex. Det torde dock saknas realistiska alternativ för justering av hyran under löpande avtal. Enligt vår uppfattning kan nackdelarna med sådan indexreglering endast uppvägas av den trygghet i besittningen som följer av långa avtalstider. Vi föreslår att överenskommelser om indexreglering av hyran endast skall gälla, om avtalet är träffat för en tid av minst tre år. Med nuvarande bestämmelser går denna gräns vid avtal som är träffade för längre tid än ett år.

Ändrad användning och andrahandsuthyrning

För hyresgästens trygghet i besittningen är det viktigt att denne kan anpassa sin verksamhet till ändrade förhållanden under avtalstiden. Med nuvarande bestämmelser behöver hyresgästen hyresvärdens samtycke bl.a. för att använda lokalen för annat ändamål än det avsedda och för att hyra ut hela lokalen i andra hand.

Enligt vår uppfattning är inte denna ordning tillfredsställande. Vi menar att hyresgästen i vissa fall bör ha rätt att ändra användning av lokalen och att hyra ut hela lokalen i andra hand även om hyresvärden vägrar samtycke därtill. Vi föreslår därför att hyresnämnden skall kunna ge tillstånd till sådana åtgärder, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för sådana ändringar i hyresförhållandet och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Konsekvenser av förslagen

Vi räknar med att de föreslagna ändringarna verkar dämpande på hyresutvecklingen. Det bör dock framhållas att effekterna främst torde uppstå i de marknadssituationer där det finns utrymme för hyreskrav som överstiger hyresläget för jämförliga lokaler eller då hyresvärden utnyttjar bristerna i nuvarande regler. En dämpad hyresutveckling bör leda till att t.ex. småbutiker, hantverkare samt kulturella- och ideella föreningar får ökade möjligheter att vara kvar i sina lokaler. Härigenom bör allsidigheten i det kommersiella och kulturella utbudet i våra tätorter kunna bevaras. Våra förslag bör också leda till ett totalt sett bättre resursutnyttjande i samhället, eftersom värdet av hyresgästernas verksamheter i högre grad beaktas med våra föreslagna regler än med de nuvarande. Eftersom vår föreslagna definition av skäligt hyreskrav ligger i linje med den bedömning av lokalers hyresvärde som tillämpas vid fastighetsvärdering, räknar vi med

att våra förslag inte nämnvärt skall påverka fastighetsmarknaden och därmed inte heller vare sig byggmarknaden eller kreditmarknaden.

Vi räknar med att vår förslagna ordning för förfarandet vid tvister bör leda till färre medlingsärenden i hyresnämnderna. Samtidigt torde dock hyresnämnden behöva tränga in mer i varje ärende. Hyresnämndens uppgift bör dock underlättas av att parternas intresse av att lägga fram ett bättre underlag för nämnden kommer att öka. Vi räknar därför med att lokalmedlingarna på sikt blir mindre resurskrävande för hyresnämnderna.

Författningsförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹ dels att 8, 19, 23, 40, 57-59 och 70 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i kapitlet skall införas en ny paragraf, 58 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

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

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

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

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

¹12 kap. jordabalken omtryckt 1984:694.

Nuvarande lydelse

hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

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

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

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

Föreslagen lydelse

da lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

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

19 §

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

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

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

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

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

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av

Nuvarande lydelse

detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *längre än ett år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

Föreslagen lydelse

detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *minst tre år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

23 §

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

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

Lokalhyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd därtill. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för en ändrad användning och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

40 §

Hyresgäst, som under viss tid *ej* är i tillfälle att använda sin *bostads-lägenhet*, 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 *lägenhet*, 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.

57 § första och andra styckena

57 §

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall *ej* till stånd på den grund att *hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller ställer upp annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör*, om inte

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall *inte* till stånd på den grund att *hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte*

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligt 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 skäli-

2. huset skall rivas och hyresvärden anvisar annan lokal med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

gen 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. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar annan lokal med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

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

4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet,

5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och i övrigt inte strider mot god sed i hyresförhållanden.

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

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 58 a §.

57 a § första stycket

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lä-

Vid prövning enligt 57 § första stycket 5 av ett hyreskravs skälighet skall främst beaktas hyresläget på orten för jämförliga lokaler. En hyra som hyresvärden kräver för förlängning skall därvid anses som skälig, om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

Nuvarande lydelse

genheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

57 a § tredje stycket

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

57 a § andra stycket

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

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

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

Föreslagen lydelse

Har hyresnämnden avgett yttrande, får i tvist om ersättning enligt 57 § omständighet eller bevis, som inte har åberopats under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns särskilda skäl.

I tvist om ersättning enligt 57 § första stycket 2, 3 och 5 får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet, skall i fall som avses i tredje stycket hans slutliga ståndpunkt i tvisten, såvitt avser anvisning av lokal och villkor för förlängning, anses vara den som han angett närmast innan yttrandet avgavs.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

58 §

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

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

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

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor *som han kräver* för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. *Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresvärden hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Tvisten skall hänskjutas till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen, om uppsägningstiden är nio månader eller längre, och annars inom tre veckor från uppsägningen, dock alltid före hyrestidens utgång.*

Om hyresvärden underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket *eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling*, är uppsägningen utan verkan.

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 a §

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

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna 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 komplettera ansökningen inom viss tid. Följs inte föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han önskar. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Om hyresgästen underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Nuvarande lydelse

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han ställer upp 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. En upplysning om detta skall tas in i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt uthyrning.

Föreslagen lydelse

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 b §

Föreligger ersättningsskyldighet enligt 57, 58 eller 58 a §, skall hyresvärden alltid betala en ersättning motsvarande en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden ersätta denna förlust i skälighetsomfattning. Därvid skall förlust för hyresgästen som har samband med att denne har bekostat ändring av lokalen beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

57 § tredje stycket

Förlust för hyresgästen som har samband med att denna bekostat ändring av lägenheten skall beaktas när ersättningen bestäms endast om hyresvärden har 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 lägen-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*heten genom ändringen ökat i värde
som hyreslägenhet.*

59 §

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

Uppskov får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller någon annan därigenom skulle orsaka betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid den tidpunkten då avtalet upphör.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta.

70 §

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

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

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 58 a §, av hyresgästen, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge *skäligt* uppskov med avflyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § *andra stycket*, 23 § *andra stycket*, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.
 2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 23 och 40 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.
 3. De nya bestämmelserna i 12 kap. 8 och 57-59 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.
 4. Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 §, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 1989 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.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 9, 12 a, 21 och 21 a §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket*, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),

¹Lagen omtryckt 1985:660.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:94),

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

9 §

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § eller 12 kap. 58 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket eller 12 kap. 57 § första stycket samma balk.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

12 a §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *marknadshyran för lägenheten eller om huruvida lägenhet som har anvisats av hyres-*

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *huruvida ersättnings-skyldighet föreligger enligt 12 kap. 57 § jordabalken om förlängning*

Nuvarande lydelse

värden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.

Föreslagen lydelse

av hyresförhållandet inte skulle komma till stånd. Ärendet får i sådant fall inte avskrivas förrän fjorton dagar efter det att yttrandet har meddelats.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

21 §

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket *eller 12 kap. 58 a § tredje stycket* jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

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

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

21 a §

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar nämnds yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet *lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift*, 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 eller den arrendeavgift* som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

Angår yttrandet *fråga om ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 57 § jordabalken*, skall nämnden i yttrandet ange *den dag då medlingsärendet kan komma att avskrivas*.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

De nya bestämmelserna i 9, 12 a, 21 och 21 a §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

THE HISTORY OF THE

REIGN OF

CHARLES THE FIRST

BY

JOHN BURNET

OF

THE UNIVERSITY OF OXFORD

IN

THE HISTORY OF THE

REIGN OF

CHARLES THE FIRST

BY

JOHN BURNET

OF

THE UNIVERSITY OF OXFORD

IN

THE HISTORY OF THE

REIGN OF

CHARLES THE FIRST

BY

JOHN BURNET

OF

THE UNIVERSITY OF OXFORD

IN

THE HISTORY OF THE

REIGN OF

CHARLES THE FIRST

BY

JOHN BURNET

OF

THE UNIVERSITY OF OXFORD

IN

1 Inledning

1.1 Lokalbegreppet

I 12 kap. jordabalken (hyreslagen) finns de allmänna reglerna om hyresavtal. Med hyresavtal avses avtal, genom vilka lägenheter (hus eller delar av hus) upplåts till nyttjande mot ersättning. Delvis skilda regler gäller för bostadslägenheter och andra lägenheter. Bostadslägenheter är sådana lägenheter som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Övriga lägenheter benämns lokaler.

Lokaler finns i en mängd olika former och med olika användning beroende på hyresgästernas verksamhet. Nedanstående uppställning ger exempel på den mångfald som kan förekomma på lokalhyresmarknaden. Där framgår bl.a. att varje lokal i princip kan användas för såväl ett kommersiellt som ett icke-kommersiellt ändamål.

Typ av lokal	Lokalen hyrs för:	
	icke-kommersiellt ändamål	kommersiellt ändamål
Kontorslokaler	Kommunala och statliga myndigheter, ideella föreningar o.d.	Stora företags förvaltningskontor, små företag t.ex. advokater och revisorer
Industri- och hantverkslokaler	Samhället hyr för t.ex. utbildningsändamål	Stora industriföretag och små industriföretag eller hantverkare
Butiks-, restaurang-, frisörlokaler o.d.	Samhället eller ideella föreningar hyr för t.ex. utställningsändamål	Stora detaljhandelskedjor eller små butiks innehavare
Dans-, biograf- och teaterlokaler, samlingslokaler	Vissa ideella föreningar hyr samlingslokaler	Biografkedjor eller andra företag
Samhällets servicelokaler	Socialtjänst, arbetsförmedling	Systembolag, apotek och post
Daghems-, utbildnings- och skollokaler	Kommunen hyr för barnomsorg	Företag som hyr kurslokaler
Bilgarage	Privatpersoner hyr garage	Parkeringsföretag, åkerier och taxiföretag

1.2 Lokalhyreslagstiftningens utformning - i korthet

Till skillnad från bostadsändamålets sociala karaktär, hyrs lokaler i allmänhet för ett ändamål som är av ekonomisk natur, oavsett om hyresgästen bedriver kommersiell verksamhet eller ej. Lokalhyresmarknaden är också betydligt mer heterogen än bostadshyresmarknaden. Detta gäller såväl lägenheternas användningssätt som deras utformning. Detta är de huvudsakliga skälen till att hyreslagen innehåller delvis andra regler för lokalhyresavtal än för bostadshyresavtal.

Bostadshyresgästen har ett s.k. direkt besittningsskydd, dvs. normalt en rätt att få hyresavtalet förlängt och bo kvar i lägenheten. Besittningsskyddet kompletteras av normer för hyressättningen, de s.k. bruksvårdreglerna. De innebär i korthet att bostadshyrorna relateras till de hyror för jämförbara lägenheter som allmännyttiga bostadsföretag träffar avtal om. Kommer inte parterna överens om hyran, fastställs den av hyresnämnden.

Lokalhyresgästen har till skillnad från bostadshyresgästen inte någon kvarboenderätt vid avtalstidens utgång. Kommer lokalhyresgästen inte överens med hyresvärden om villkoren för ett fortsatt hyresförhållande, måste han flytta. Är uppsägningen obefogad, skall hyresvärden dock ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör. Detta skydd brukar kallas ett indirekt besittningsskydd. På lokalhyresområdet finns ingen motsvarighet till de bruksvårdregler som finns för bostadslägenheter till skydd mot för höga hyreskrav. Hyresnormen för lokaler är enligt hyreslagen den s.k. marknadshyran. Överstiger hyreskravet marknadshyran, skall hyreskravet anses oskäligt och hyresvärden blir ersättningsskyldig om hyresförhållandet upplöses på denna grund. Vid bedömningen av en lokals marknadshyra är det av avgörande betydelse vad en efterföljande hyresgäst betalar i hyra. Det innebär att hyreskravets skälighet inte kan slutligt bedömas förrän hyresgästen flyttat.

Twister om hyresvärdens ersättningsskyldighet prövas av fastighetsdomstolen. Hyresgästen måste dock dessförinnan ha hänskjutit tvisten till hyresnämnden. Hyresnämnden har endast till uppgift att medla mellan parterna och kan t.ex. inte fastställa vilken hyra som skall gälla. Sedan år 1979 gäller att hyresnämnden på parts begäran skall avge yttrande bl.a. om lokals marknadshyra. Vid fastighetsdomstolens prövning får detta yttrande frångås endast om marknadshyran bedöms påtagligt avvika från vad som angetts i hyresnämndens yttrande.

1.3 Utredningsuppdraget

Alltsedan det indirekta besittningsskyddets tillkomst år 1969 har vid upprepade tillfällen ifrågasatts om reglerna ger lokalhyresgästerna tillräckligt skydd. Utan att ompröva den principiella utformningen av besittningsskyddet föreslog hyresrättsutredningen i sitt betänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra lagändringar i syfte att förstärka hyresgästernas ställning. Vissa av dessa förslag genomfördes den 1 juli 1979 (prop. 1978/79:89, CU 32, rskr 308, SFS 1979:252). Ändringarna avsåg främst att förstärka hyresgästernas ställning vid medlingen i hyresnämnden.

I början av 1980-talet framhölls från olika håll, bl.a. från detaljhandels- och hantverksföretag, att stora höjningar av lokalhyrorna hade genomförts. Lokalhyresgästernas situation uppmärksammades också i flera riksdagsmotioner, framför allt under den allmänna motionstiden år 1984. Lokalhyresgästernas besittningsskydd ansågs vara alltför svagt. I motionerna uttrycktes oro över att kraftiga lokalhyreshöjningar inte bara får konsekvenser för de drabbade lokalhyresgästerna utan också för andra genom att kommersiellt och kulturellt utbud utarmas framför allt i tätorternas centrala delar.

Mot denna bakgrund tillkallades lokalhyreskommittén i oktober 1984 för att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning. Kommittédirektiven fogas som *bilaga 1* till vårt betänkande.

I direktiven efterlyses en mer omfattande och allsidig undersökning av hyresutvecklingen på lokalhyresmarknaden än vad som tidigare gjorts. På vårt uppdrag har statens pris- och kartellnämnd (SPK) gjort en undersökning av lokalhyresmarknaderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara. I undersökningsrapporten redovisas lokalhyresmarknadens struktur vad gäller olika typer av lokaler och olika fastighetsägarkategorier. Vidare redovisas förekomsten av indexklausuler i hyresavtal, avtalstidens och hyresförhållandets längd samt vad som ingår i hyran (värme, vatten, el etc.). Av rapporten framgår 1985 års hyresnivåer, uppdelat på olika lokaltyper (butiker, kontor, industri/hantverk, samhällsservice och kultur m.m.) och efter läge på orten (city, centrala staden och övriga tätorten). Rapporten innehåller också en redovisning av hyresutvecklingen för åren 1982-1985 uppdelat på motsvarande sätt. Slutligen ger rapporten information om i vilken utsträckning hyreshöjningarna berott på ändringar av hyresavtalen eller på att hyran höjts under löpande avtal i enlighet med vad som avtalats. SPK:s utredningsrapport har publicerats i Ds-serien (Ds Bo

1987:1). En sammanfattning av rapporten fogas som *bilaga 2* till vårt betänkande.

I våra direktiv ingår också att undersöka förekomsten och erfarenheterna av frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan på lokalhyresmarknaden. En redovisning av den kartläggning som vi har gjort finns i avsnitt 2.2.

Till följd av oron över att höjda lokalhyror skulle leda till utarmning av kommersiellt och kulturellt utbud är det enligt direktiven också önskvärt att lokalhyrornas betydelse för sådant utbud belyses. Genom en enkät till landets kommuner har vi undersökt i vilken utsträckning problem med sådan utarmning av utbudet föreligger. Resultatet presenteras i avsnitt 2.4.

Enligt direktiven bör kommittén vidare göra en utvärdering av hur nuvarande regler fungerat och särskilt om 1979 års lagändringar stärkt lokalhyresgästernas ställning. Kommittén skall också belysa konsekvenserna av det nuvarande systemet med marknadshyra för olika hyresgästers möjlighet att behålla besittningen till lokalen och att i övrigt kunna göra sig gällande på lokalhyresmarknaden. För att få underlag för dessa utvärderingar har vi inhämtat synpunkter på nuvarande förhållanden från ett femtiotal olika organisationer, myndigheter och andra som på olika sätt företräder parterna på lokalhyresmarknaden. Även från några hyresnämnder och fastighetsdomstolar har vi inhämtat sådana synpunkter. Synpunkterna redovisas i avsnitten 3-9 i anslutning till att vi behandlar olika delar av lokalhyreslagstiftningen.

Därutöver har till kommittén överlämnats flera rapporter från Sveriges Fastighetsägareförbund. På förbundets uppdrag har Jan Brzeski och Stellan Lundström vid institutionen för fastighetsekonomi, Tekniska Högskolan i Stockholm, utarbetat rapporten "Effekter av ändrade samhälleliga förutsättningar för avtal på lokalhyresmarknaden". Det avsnitt i rapporten som behandlar prisbildningen på hyresmarknaden fogas som *bilaga 3* till vårt betänkande. Konsultföretaget Temaplan har också på förbundets uppdrag utarbetat rapporten "Den framtida hyresmarknaden för lokaler - funktion och effektivitet". Nordic council of shopping centers (NCSC) har på Fastighetsägareförbundets och Köpmannaförbundets uppdrag utarbetat rapporten "Hyresgästsammansättningens betydelse i ett köpcentrum". Jur. dr Lena Olsen har på Fastighetsägareförbundets uppdrag avgivit ett yttrande rörande de av oss föreslagna ersättningsreglerna. Yttrandet fogas som *bilaga 4* till vårt betänkande. Vi refererar vissa delar av dessa rapporter i anslutning till att vi diskuterar de olika problem de behandlar.

Vi har också gjort en genomgång av viss utländsk rätt på lokalhyresområdet, särskilt av förhållandena i Danmark och England. En redovisning av

denna genomgång fogas som *bilaga 5* till vårt betänkande. Vidare har vi gjort en utvärdering av hyresnämndernas verksamhet på lokalhyresområdet och av de mål rörande tvister om hyresvärdens ersättningsskyldighet som förekommit sedan år 1976 vid fastighetsdomstolarna. Viss statistik över hyresnämndernas verksamhet samt referat av domar i ersättningsmål redovisas i *bilagorna 6 och 7*.

Om kommittén finner att de nuvarande bestämmelserna inte fungerar tillfredsställande, bör kommittén enligt direktiven överväga vilka förändringar som bör genomföras för att garantera lokalhyresgästerna skäliga hyror och därmed även trygghet i besittningen. I direktiven anges att lösningarna i första hand bör sökas inom ramen för ett indirekt besittningsskydd. Om förhållandena kräver det, är dock kommittén oförhindrad att lämna förslag till hur ett direkt besittningsskydd skall utformas. Kommittén skall också enligt direktiven överväga om en legal förhandlingsrätt på lokalhyresmarknaden skulle innebära förbättringar av lokalhyresgästernas ställning.

Olika skäl kan enligt direktiven tala mot att systemet med marknadsanpassade hyror överges. Om kommitténs analyser visar starka skäl för det, är kommittén dock oförhindrad att överväga om det är lämpligt och möjligt att stärka lokalhyresgästernas ställning genom att införa någon särskild norm eller något särskilt prövningsförfarande för vad som kan anses som skälig lokalhyra. I direktiven framhålls dock att kommittén därvid särskilt bör beakta de olika synpunkter av bl.a. näringspolitisk, social och kulturell art som kan läggas på denna fråga.

Betänkandet är disponerat så att vi i avsnitten 2 och 3 redovisar mer allmänna överväganden om lokalhyresmarknadens funktion och lokalhyreslagstiftningens inriktning. I avsnitten 4-9 behandlar vi olika delar av lokalhyreslagstiftningen. Avsnitt 10 innehåller en redovisning av de konsekvenser vi räknar med att våra förslag får.

2 Lokalhyresmarknaden

Höga hyror och kraftiga hyreshöjningar gör att många lokalhyresgäster kan ha svårigheter att behålla besittningen till lokalen. Hyresgästerna har behov av ett bättre skydd mot de höga hyreskrav som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden. Vi anser dock inte att problemen har sådan omfattning och karaktär att de motiverar att systemet med marknadsanpassade hyror överges.

2.1 Lokalhyresmarknadens betydelse

Vi har försökt ta reda på i vilken omfattning det finns lokaler av olika slag och vilken ekonomisk omfattning lokalhyresmarknaden kan ha. Detta har visat sig vara svårt, då varken den offentliga statistiken eller olika fastighetsregister innehåller sådana uppgifter. De uppgifter som finns om lokaler ger ingen information om i vilken utsträckning lokalerna hyrs ut, används av fastighetsägaren eller till följd av speciella avtalsformer såsom fastighetsleasing, sale-and-leaseback, fastighetsrenting m.m. inte är avsedda att uthyras på den allmänna marknaden. En statistik som kan ge en närmare redovisning av omfattningen av lokaler för olika ändamål, storlek, belägenhet på orten m.m. skulle därför enligt vår uppfattning vara av stort intresse.

I SPK:s undersökning av lokalhyresutvecklingen (se bilaga 2) görs en uppskattning av lokalhyresmarknadens storlek år 1985 på de fem orter som undersökningen avser, nämligen Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara. För dessa orter ges också en beskrivning av lokalmarknadernas struktur. Det framgår bl.a. att över 70 procent av lokalerna var butiks- eller kontorslokaler. SPK har också gjort en uppskattning av lokalhyresintäkternas storlek för hela landet. Beräkningarna har baserats på antagandet att lokalhyresintäkterna i landets 33 kommuner med fler än 50 000 invånare (exkl. Stockholm, Göteborg och Malmö) i genomsnitt motsvarar lokalhyresintäkterna i Gävle. På motsvarande sätt har lokalhyresintäkternas storlek i Skara legat till grund för beräkningen av hyresintäkternas storlek i landets 248 kommuner med mindre än 50 000 invånare. Sammantaget leder dessa beräkningar fram till lokalhyresintäkter för hela landet på mellan 16 och 22 miljarder kronor. SPK anser dock att denna beräkning

innebär en underskattning, bl.a. på grund av att inte alla lokaltyper ingår i beräkningarna och inte heller lokaler utanför tätorterna. Med beaktande av dessa faktorer anser SPK att lokalhyresintäkterna i landet för år 1985 kan uppskattas till 20 - 30 miljarder kronor. Även om värdet således bara kan anges ungefärligt är det uppenbart att lokalhyresmarknaden har en mycket stor ekonomisk betydelse. Som jämförelse kan nämnas att de totala hyresintäkterna för bostadslägenheter enligt SCB:s statistik uppgick till 26,5 miljarder kronor år 1985.

De sammanlagda hyresintäkterna är dock inte det enda måttet på lokalhyresmarknadens betydelse. Förhållandena på lokalhyresmarknaden påverkar andra delar av samhället. I den i avsnitt 1.3 nämnda rapporten av Jan Brzeski och Stellan Lundström beskrivs bl.a. sambandet mellan lokalhyresmarknaden samt fastighetsmarknaden, kreditmarknaden och byggmarknaden. Lokalhyresintäkterna utgör en väsentlig del av avkastningen på det kapital som investerats i fastigheter. Ändras denna avkastning, ändras också värdet på fastigheterna. Många fastighetsägare är s.k. institutionella placerare. För dessa har förhållandena på lokalhyresmarknaden betydelse vid valet om de skall placera sitt kapital i fastigheter som ett alternativ till exempelvis värdepapper. Ändrade fastighetsvärden berör också kreditmarknaden, bl.a. genom att räntan för lån med fastigheter som säkerhet påverkas av förändringar i fastigheternas värde. Förhållandena på lokalhyresmarknaden påverkar också byggmarknaden genom att intresset för ny- och ombyggnad av fastigheter påverkas av vilken avkastning som kan förväntas på fastighetsförvaltningen.

Lokalhyresmarknaden har givetvis också fundamental betydelse för dem som skall använda lokalerna, dvs. hyresgästerna. Tillgången till en lokal är nästan alltid en förutsättning för att bedriva en verksamhet oavsett om den är kommersiell eller icke-kommersiell. Framförallt i tätorterna finns i praktiken knappast andra alternativ än att hyra en lokal. Förutsättningarna för detaljhandel, hantverk, olika verksamheter i kontor samt offentlig, kulturell och ideell verksamhet bestäms därför av förhållandena på lokalhyresmarknaden. En fungerande lokalhyresmarknad är därför viktig för ett livskraftigt näringsliv och för ett allsidigt utbud av varor och tjänster.

I sammanhanget bör också nämnas de samband som kan finnas mellan lokalhyror och bostadshyror. I fastigheter med både lokaler och bostäder kan lokalhyrorna påverka vilka bostadshyror som tas ut. Motsvarande samband kan föreligga i bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler.

Betydande delar av vårt samhälle påverkas således av förhållandena på lokalhyresmarknaden. Dessa förhållanden kan därför inte bedömas enbart med avseende på hur de påverkar berörda hyresvärdar och hyresgäster.

2.2 Frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan

Enligt våra direktiv skall vi undersöka vilka erfarenheter parterna på lokalhyresmarknaden har av de frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan som för närvarande finns. Av de synpunkter som lämnats till kommittén av ett 50-tal företrädare för parterna på lokalhyresmarknaden framgår i vilken utsträckning frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan förekommer inom olika verksamhetsområden. Utöver de mer formaliserade samarbetsorgan som redovisas nedan, förekommer visst samarbete genom att lokalhyresgäster inom samma fastighetsbestånd, t.ex. i en centrumanläggning, samarbetar i olika frågor.

Lokalhyresdelegationen är ett samarbetsorgan mellan Sveriges Köpmannaförbund och Småföretagens Riksorganisation (f.d. SHIO-Familjeföretagen) i lokalhyresfrågor. Delegationen företräder de båda organisationerna i förhandlingar med bl.a. Sveriges Fastighetsägareförbund om principiella frågor. Via Köpmannaförbundets juridiska avdelning erbjuds medlemmarna i de båda organisationerna också hjälp vid förhandlingar i enskilda fall.

Lokalmarknadskommittén (LMK) är ett samarbetsorgan mellan Lokalhyresdelegationen och Sveriges Fastighetsägareförbund. I LMK förs diskussioner om principiella frågor på lokalhyresområdet, bl.a. rörande standardkontrakt, ersättningar vid överlåtelse av hyresrätt och indexproblematiken i hyressättningen. Inom LMK:s ram har man enats om ett standardkontrakt för lokaluthyrning.

LMK har också till uppgift att utfärda rekommendationer om s.k. trappning av hyreshöjningar i enskilda fall. En rekommendation förutsätter enighet mellan de som i LMK företräder hyresgäster och fastighetsägare. Sedan tillkomsten år 1982 har hos LMK enbart anhängiggjorts fyra ärenden om trappning, varav rekommendation avgetts i ett ärende. Fastighetsägareförbundet har uppgett att orsaken till att så få fall behandlats i LMK torde vara att parterna kommer överens ändå.

Enligt Lokalhyresdelegationen har LMK i sig inte inneburit någon förbättring av lokalhyresgästernas besittningsskydd eller påverkat hyressättningen.

Hyresbostadskommittén HSB-HR är ett samarbetsorgan mellan HSB:s Riksförbund och Hyresgästernas Riksförbund. I första hand behandlar kom-

mittén bostadsfrågor, medan erfarenheterna från lokalhyresområdet är begränsade.

Hyresgästföreningar anslutna till Hyresgästernas Riksförbund har i viss utsträckning också lokalhyresgäster som medlemmar. De förhandlingsordningar som gäller bostäder omfattar också vissa lokaler. Erfarenheterna är dock att lokalhyrestvister i de flesta fall förs till medling i hyresnämnd. Enligt Hyresgästernas Riksförbund torde orsaken till detta främst vara att hyresvärdarna inte anser sig behöva förhandla, eftersom de som regel får igenom sina hyreskrav på grund av att hyresgästerna har ett otillräckligt skydd.

Ateljéhyresgruppen är ett förhandlingsorgan i Stockholm för medlemmar i Konstnärernas Riksorganisation (KRO). Förhandlingsarbetet avser främst hyressättningsfrågor men också besittnings- och ersättningsfrågor. Ateljéhyresgruppen har ett samarbete med stadens kulturförvaltning och fastighetskontor. KRO har uppgett att tvister om lokalhyror har kunnat lösas när fastighetskontoret varit motpart. Tvister med andra hyresvärdar har dock mer sällan kunnat lösas utan medling i hyresnämnd. Ateljéhyresgästernas ställning anses ha förbättrats genom detta förhandlingsorgan.

STALOK (STATliga LOKaler) är ett samarbetsorgan mellan Apoteksbolaget, Byggnadsstyrelsen, Försäkringskassorna genom Försäkringskassaförbundet och Riksförsäkringsverket samt Postverket, PK-banken, SARA, Systembolaget och Televerket. STALOK har informella sammankomster en eller två gånger om året för att i första hand diskutera principiella frågor. Några tvister om lokalhyror har inte lösts inom ramen för detta samarbete. Medlemmarna förhandlar själva i hyresfrågor. Byggnadsstyrelsen har uppgett att samarbetet har förbättrat medlemmarnas ställning i någon mån genom ett ökat medvetande och ökad kunskap om bestämmelser och andra förhållanden på lokalhyresområdet.

Lokalhyresgästföreningen företräder främst lokalhyresgäster i Stockholm med Fastighets AB Hufvudstaden som hyresvärd. Föreningen anser sig ha en bra förhandlingsposition gentemot detta företag. För hyresgäster hos några andra fastighetsägare i Stockholm har arbetsgrupper bildats. Dessa gör enkla utredningar, håller kontakt med medlemmarna, organiserar aktioner samt förhandlar med hyresvärderna. Organisationsgraden uppgår till mer än 50 procent i vissa fall, vilket anses ge god förhandlingsstyrka.

Sammanfattningsvis visar vår undersökning att de frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan som förekommer främst ägnar sig åt principi-

ella frågor. Kollektiva hyresförhandlingar, som är vanliga på bostads-hyresområdet, förekommer i endast begränsad omfattning.

2.3 Lokalhyrornas utveckling

Tidigare undersökningar

I hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra refereras olika undersökningar om lokalhyrornas utveckling under 1970-talet (s. 57-59). Undersökningarna, som var begränsade till butiks- och kontorslokaler i Stockholms innerstad, visade på hyreshöjningar som i stort sett låg i nivå med eller understeg ökningen av konsumentprisindex. Endast kontorshyrorna i Stockholms cityområde hade ökat snabbare än konsumentprisindex.

Flera detaljhandelsföretag pekade på stora lokalhyreshöjningar under början av 1980-talet. SPK genomförde bl.a. mot denna bakgrund en undersökning av butikshyrorna i Stockholm 1978-1981 (SPK:s utredningsserie 1983:8). Undersökningen visade bl.a. att butikshyrorna under perioden hade ökat med i genomsnitt 44 procent medan konsumentprisindex under samma tid hade ökat med ca 36 procent.

Hyresutvecklingen 1982-1985

I våra direktiv efterlyses en mer omfattande och allsidig undersökning av hyresutvecklingen på lokalhyresmarknaden än vad som tidigare har gjorts. På vårt uppdrag har SPK gjort en undersökning som omfattar lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara och avser förhållandena under åren 1982-1985. 1985 års hyresnivåer redovisas i rapporten uppdelade dels på olika lokaltyper (butiker, kontor, industri/hantverk, samhällsservice och kultur m.m.), dels efter läge på orten (city, centrala staden och övriga tätorten). Rapporten innehåller också en redovisning av hyresutvecklingen under åren 1982-1985 uppdelad på motsvarande sätt. En sammanfattning av undersökningen finns i bilaga 2.

I detta avsnitt skall vi peka på några uppgifter i SPK:s undersökning som har betydelse för våra överväganden om den principiella inriktningen av reglerna på lokalhyresområdet.

I SPK:s undersökningsrapport redovisas stora skillnader i genomsnittliga hyresnivåer både mellan de undersökta orterna och inom olika områden av respektive ort. Tabellerna 2.1 och 2.2 visar genomsnittshyrorna för butiker och kontor.

Tabell 2.1 Genomsnittliga butikshyror 1985 (kr/kvm)

Läge på orten	Stockholm	Göteborg	Malmö	Gävle	Skara
City	979	946	553	701	] 361
Centrala staden	638	546	539	441	
Övriga tätorten	521	707	475		

Tabell 2.2 Genomsnittliga kontorshyror 1985 (kr/kvm)

Läge på orten	Stockholm	Göteborg	Malmö	Gävle	Skara
City	1 016	522	425	501	] 288
Centrala staden	659	420	474	432	
Övriga tätorten	440	423	415		

Butikshyrorna var högst i Stockholms och Göteborgs cityområden. Genomsnittshyran uppgick där till ca 980 resp. 945 kr/kvm. Butikshyrorna var lägst i Skara, ca 360 kr/kvm i genomsnitt. Kontorshyrorna uppvisar motsvarande skillnader. I Stockholms city uppgick den genomsnittliga kontorshyran till drygt 1 000 kr/kvm medan den i Skara var lägre än 300 kr/kvm. I övrigt var de genomsnittliga kontorshyrorna mellan 415 och 660 kr/kvm.

På de flesta orter låg hyresnivåerna för lokaler för samhällsservice och kultur m.m. på samma genomsnittliga nivå som för kontor i motsvarande läge. Hyresnivåerna för industri- och hantverkslokaler låg i allmänhet lägre än för andra lokaltyper. Den genomsnittliga hyran för sådana lokaler i Stockholms city och centrala staden var 420 kr/kvm och i övriga tätorten 290 kr/kvm. Motsvarande genomsnittshyror för Göteborg var 300 resp. 400 kr/kvm. Den genomsnittliga hyran för industri- och hantverkslokaler var i Malmö 200 kr/kvm, i Gävle 260 kr/kvm och i Skara 180 kr/kvm.

SPK redovisar också stora hyresskillnader mellan lokaler för samma ändamål och inom samma område. Tabell 2.3 visar hyresskillnaderna mellan enskilda butiks- och kontorslokaler i de undersökta orternas cityområden.

Tabell 2.3 Hyresspridningen bland butiks- och kontorslokaler i de undersökta orternas cityområden 1985

Lokaltyp/ Ort	Procentuell andel av lokalerna med en hyra understigande de angivna hyresvärdena (kr/kvm)				
	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %
<u>Butikslokaler:</u>					
Stockholm	530	700	960	1 210	1 450
Göteborg	420	490	840	1 140	1 930
Malmö	290	390	520	650	880
Gävle	390	460	630	890	1 160
Skara	210	260	330	440	560
<u>Kontorslokaler:</u>					
Stockholm	670	860	930	1 210	1 400
Göteborg	260	390	520	620	740
Malmö	240	330	410	510	590
Gävle	310	400	480	610	720
Skara	110	200	280	370	450

Tabellen skall läsas så att 10 procent av butikslokalerna i Stockholms cityområde hade en lägre hyra än 530 kr/kvm, 25 procent hade en lägre hyra än 700 kr/kvm, 50 procent hade en lägre hyra än 960 kr/kvm, 75 procent hade en lägre hyra än 1 210 kr/kvm och 90 procent av lokalerna hade en lägre hyra än 1 450 kr/kvm.

Som jämförelse anger SPK att de genomsnittliga bostadshyrorna år 1985 uppgick till 265 - 300 kr/kvm. SPK har också beräknat att det år 1985 skulle ha krävts en hyra på mellan 910 och 1 140 kr/kvm för att täcka genomsnittliga kapital- och driftskostnader för en nybyggd lokal.

SPK:s utredning visar också hyresutvecklingen och dess bakgrund under åren 1982-1985. Även beträffande hyreshöjningarnas storlek påvisas stora skillnader mellan olika lokaler. Tabell 2.4 visar de genomsnittliga hyreshöjningarna i procent för samtliga lokaler.

Tabell 2.4 Genomsnittlig hyreshöjning för alla undersökta lokaler 1982-1985 (%)

Läge på orten	Stockholm	Göteborg	Malmö	Gävle	Skara
City	54	38	33	30	] 27
Centrala staden	50	37	36	23	
Övriga tätorten	41	25	28		

De genomsnittliga hyreshöjningarna uppgick till åtminstone 50 procent för lokaler i Stockholms city och centrala delar. De genomsnittliga hyreshöjningarna översteg i övrigt 30 procent utom i Skara och ytterområdena i Göteborg, Malmö och Gävle. Liksom för hyresnivåer var det också stora skillnader mellan enskilda lokalers hyreshöjningar. Nedanstående tabell visar hur de procentuella hyreshöjningarna skilde sig mellan enskilda butiks- och kontorslokaler i de undersökta orternas cityområden.

Tabell 2.5 Spridning i hyresutvecklingen bland butiks- och kontorslokaler i de undersökta orternas cityområden 1982-1985

Lokaltyp/ Ort	Procentuell andel av lokalerna med en hyra understigande de angivna hyresvärdena (kr/kvm)				
	10 %	25 %	50 %	75 %	90 %
<u>Butikslokaler:</u>					
Stockholm	20	25	39	56	83
Göteborg	15	18	28	40	68
Malmö	16	21	27	34	61
Gävle	13	19	26	34	52
Skara	8	13	18	28	56
<u>Kontorslokaler:</u>					
Stockholm	23	39	46	69	104
Göteborg	15	23	28	42	58
Malmö	18	23	27	37	56
Gävle	10	13	24	33	80
Skara	0	12	19	30	60

Tabellen skall läsas så att en tiondel av butikslokalerna i Stockholms city hade fått hyreshöjningar på mindre än 20 procent, en fjärdedel hade fått hyreshöjningar på mindre än 25 procent, hälften hade fått hyreshöjningar

på mindre än 39 procent, tre fjärdedelar hade fått hyreshöjningar på mindre än 56 procent och nio tiondelar av lokalerna hade fått hyreshöjningar på mindre än 83 procent.

I SPK:s rapport anges att bostadshyrorna under samma tid i genomsnitt hade ökat med 23 till 28,5 procent, vilket motsvarar 51 till 66 kr/kvm. Det innebär att lokalhyrorna på de undersökta marknaderna hade ökat snabbare i procent räknat än bostadshyrorna, utom i Skara och i ytterområdena av Göteborg, Malmö och Gävle. I kr/kvm är dock lokalhyreshöjningarna vanligen mycket större än bostadshyreshöjningarna, eftersom lokalhyreshöjningarna i allmänhet skett från en högre nivå.

Under den undersökta perioden hade konsumentprisindex ökat med 26,5 procent. I genomsnitt hade alltså lokalhyrorna ökat snabbare än konsumentprisindex på de undersökta orterna utom i Skara och i Göteborgs ytterområden. Det framgår också att lokalhyrorna under åren 1982-1985, åtminstone i Stockholm, hade ökat snabbare än vad tidigare undersökningar redovisat för tiden 1972-1981.

Av tabellerna 2.1, 2.2 och 2.4 framgår att hyrorna och hyreshöjningarna är högst i de attraktiva områdena i tätorternas centrala delar, där det är allmänt känt att efterfrågan på lokaler överstiger utbudet. SPK konstaterar i sin rapport att en stor hyresspridning kan vara en indikation på en marknad i obalans. Det bör dock anmärkas att hyresspridningen till viss del torde kunna förklaras av lokalers skilda egenskaper. Enligt SPK tyder dock den stora hyresspridningen på att det kan råda osäkerhet om var marknadshyran egentligen bör ligga och på dålig information om detta hos parterna. SPK framhåller vidare att på en marknad i obalans fungerar inte den fria pris-sättningen så att önskvärd konkurrens och press på priserna erhålls.

SPK:s slutsatser ger oss anledning att kommentera några förhållanden på lokaltyresmarknaden, som kan ha betydelse vid en diskussion om hyresgästernas behov av skydd mot för höga hyror. Lokalerna har i regel så skilda egenskaper att möjligheterna att få ett utbud som svarar mot de efterfrågade egenskaperna är mycket små. Detta gör att det lätt uppstår en situation där efterfrågan på lokaler överstiger utbudet, vilket tenderar att driva upp hyrorna. Sådana förhållanden kan uppstå både generellt, t.ex. inom ett cityområde, och för enstaka lokaler med bestämda egenskaper, t.ex. butikslokaler för livsmedelsförsäljning i ett bestämt läge. Genom att hyresavtalen vanligen ingås för lång tid blir lokalhyrorna relativt sällan föremål för en marknadsprövning. En stark konkurrens om ett fåtal hyreslediga lokaler kan driva upp hyrorna för dessa till en nivå som är avsevärt högre än för jämförbara lokaler. På de flesta varu- och tjänstemarknader kan

höga priser till följd av att efterfrågan överstiger utbudet dämpas genom att utbudet vanligen lätt kan ökas. Lokalhyresmarknaden skiljer sig i detta avseende från varu- och tjänstemarknaderna. I allmänhet är det svårt att öka lokalutbudet i takt med en ökad efterfrågan. I tätorternas centrala delar är det i regel en omöjlighet att inom överskådlig tid åstadkomma ett ökat utbud av lokaler.

De sakkunniga i kommittén, som företräder olika organisationer på lokalhyresmarknaden, har vitsordat att det föreligger stora skillnader mellan olika hyresgästers förutsättningar att betala en viss hyra. Också detta förhållande kan leda till betydande skillnader i hyresnivåer och hyreshöjningar. Det har även vitsordats att kunskapen om vilka lokalhyror som faktiskt betalas på marknaden är bristfällig, särskilt bland hyresgästerna. Detta förhållande kan leda till en hyresspridning som inte är motiverad av lokalernas egenskaper eller av marknadssituationen. Även i detta avseende skiljer sig lokalhyresmarknaden från varu- och tjänstemarknader, där det vanligen finns lättillgänglig information om gällande priser.

De stora skillnader i hyreshöjningar och hyresnivåer som redovisas i SPK:s undersökning skall enligt vår uppfattning ses bl.a. mot bakgrund av dessa förhållanden på lokalhyresmarknaden. Frågan är då i vilken utsträckning sådana förhållanden lett till problem för olika lokalhyresgäster att behålla besittningen och kunna göra sig gällande på marknaden. Vi har särskilt noterat de stora hyreshöjningarna i de undersökta orternas centrala delar. Av tabell 2.5 framgår att en stor del av butiks- och kontorslokalerna i Stockholms och Göteborgs cityområden hade en dubbelt så stor hyreshöjning som ökningen av konsumentprisindex. Åtminstone en tiondel av butiks- och kontorslokalerna i Skara och i cityområdena i Gävle och Malmö hade lika omfattande hyreshöjningar. Att så stora hyreshöjningar måste leda till problem för många hyresgäster är lätt att inse. Enligt vår uppfattning är det uppenbart att många hyresgäster har svårt att genom ökade priser, ökad försäljningsvolym eller minskade andra kostnader klara sådana hyreshöjningar. Problemen är givetvis inte mindre för de hyresgäster som inte bedriver rörelse, t.ex. ideella föreningar.

2.4 Enkät till landets kommuner

I flera av de riksdagsmotioner som föregick vår utredning uttrycktes en oro över de kraftiga hyreshöjningarna för lokaler, främst i tätorternas centrala delar, och de konsekvenser som de höga lokalhyrorna får även utanför kretsen av de drabbade hyresgästerna. Bl.a. påtalades risken för utarmning av olika former av service samt förenings- och kulturverksamhet i de berörda

områdena liksom risken för att priserna drivs i höjden. I våra direktiv anges därför att kommittén om möjligt skall belysa lokalhyromas betydelse för den geografiska spridningen av olika verksamheter, t.ex. för tillgången på service av olika slag i bostadsområdena.

För att få reda på om höjda lokalhyror lett till de befarade konsekvenserna har vi gjort en enkätundersökning hos samtliga kommuner. Kommunerna har ombetts lämna svar på frågan om höjda hyror för affärs-, service- och andra lokaler orsakat problem även för kretsen utanför de drabbade hyresgästerna, t.ex. i form av utarmning av service, handel, föreningsverksamhet och annan kulturell verksamhet.

Av Sveriges 284 kommuner har svar erhållits från 275 kommuner medan nio mindre kommuner inte svarat. Nio kommuner, nämligen Borgholm, Eslöv, Ludvika, Mariestad, Ronneby, Sunne, Vaggeryd, Växjö och Örnköldsvik har svarat att höjda lokalhyror medfört problem i form av utarmning av kommersiellt och kulturellt utbud i kommunen. Därutöver har 21 kommuner lämnat särskilda kommentarer om effekterna av höjda lokalhyror.

Några kommuner har angett att ny- och ombyggnadskostnaderna för lokaler leder till hyror som är för höga för att hyresgästerna skall kunna klara av dem. Kundunderlaget anses - särskilt på små orter - vara för litet för att verksamheten skall kunna bära sådana hyror. I flera av svaren anges att de höga hyrorna hindrar önskvärda nyetableringar inom industri eller handel samtidigt som verksamheter i äldre fastigheter tenderar att upphöra när fastigheterna saneras. Det s. k. ROT-programmet anses ha bidragit till en sådan utveckling. Några kommuner hävdar att ett minskat antal lokaler leder till att ortens näringsliv, dess kommersiella utbud m.m. utarmas och ökar ortens överlevnadsproblem. Av svaren framgår att motsvarande problem uppstår också i större orter då äldre bostadsområden eller ortens centrala delar skall byggas om. Det har enligt några kommuner medfört att butiker flyttat ut till områden som egentligen varit avsedda för industrier. Detta har i sin tur lett till problem genom att det krävs tillgång till bil för att konsumenterna skall kunna göra sina inköp.

Några kommuner uppger att det speciellt i cityområdena skett förändringar av utbudet genom att viss detaljhandel flyttat till ytterområden. Vad som är en följd av höjda lokalhyror och vad som kan ha annan bakgrund är enligt kommunerna svårt att skilja åt. Förutom bättre bilparkeringsmöjligheter i sådana områden, anges att näringslivets strukturuomvandling och centraliseringstendenser liksom företagsnedläggelser, stormarknader och postorderfirmornas expansion bidragit till en utarmning av utbudet i tätort-

ernas centrala delar. Av enkätsvaret från Stockholms stad framgår att lokalhyran hade varit avgörande vid endast 11 procent av flyttningarna enligt en näringslivsundersökning som staden och landstinget gjort år 1981. Andra faktorer som hade haft betydelse var lokalens storlek och ändamålsenlighet samt verksamhetens lönsamhet.

Slutligen har några kommuner berört effekterna av höjda lokalhyror för föreningsverksamheten på respektive ort. Kommunernas ekonomi anses inte ge utrymme att öka bidragen till föreningarna. Höjda lokalhyror innebär då att en större del av bidraget går till lokalhyra och en minskande del till själva föreningsverksamheten.

Av kommunernas svar kan man dra flera slutsatser. Inledningsvis kan vi konstatera att det endast är ett fåtal kommuner som ansett att höjda lokalhyror lett till problem i form av utarmning av kommersiellt och kulturellt utbud. Vi befarar dock att motsvarande problem kan uppstå även i andra kommuner.

Det är givetvis ett stort problem om ny- och ombyggnadskostnader medför hyror som inte kan bäras av hyresgästerna. Detta kan leda till att färre lokaler tillskapas vid ny- eller ombyggnad och att utbudet utarmas i dessa områden. Problemen med höga byggkostnader kan dock inte lösas genom ändrad lokalhyreslagstiftning.

Av kommunernas svar framgår att problemen med att butiker flyttar ut från tätorternas centrala delar till stor del beror på andra faktorer än lokalhyromas utveckling. I detta sammanhang bör det anmärkas att kommunerna i sin detaljplanläggning gett förutsättningar för etableringar av t.ex. stormarknader utanför tätorternas centrala delar. I planläggningsarbetet bör kommunen givetvis eftersträva att få en lämpligt avvägd butiksstruktur. Detta har också framhållits i förarbetena (prop. 1985/86:1 s. 576 ff) till plan- och bygglagen (1987:10).

De ideella föreningarnas svårigheter att kunna hyra lokaler till hyror som de kan bära, kan bara till en del lösas genom ändrad hyreslagstiftning. I första hand måste det ankomma på kommunerna att, med hjälp av statligt stöd, på ett mer effektivt sätt underlätta för föreningarna att få tillgång till lämpliga lokaler. Det är givetvis mycket viktigt att behovet av lämpliga lokaler för ett mångsidigt förenings- och kulturliv kan tillgodoses. Enligt vår mening bör det i särskild ordning övervägas om nya stödformer bör tillskapas.

2.5 Överväganden

SPK:s undersökning visar på stora skillnader i hyresnivåer och i hyreshöjningarnas storlek mellan olika kommuner och områden. I många fall är varken hyresnivåerna eller hyreshöjningarna sådana att de kan betraktas som speciellt anmärkningsvärda. Detta gäller främst i områden med en lugn utveckling och med balans mellan utbud och efterfrågan på lokaler. På andra lokalhyresmarknader, där efterfrågan överstiger utbudet av lokaler, har dock förekommit anmärkningsvärt stora hyreshöjningar. Framför allt i Stockholm och Göteborg men också - om än i mindre omfattning - i de övriga orternas centrala områden, har hyreshöjningarna avsevärt överstigit ökningen av konsumentprisindex. Vi menar att så stora hyreshöjningar måste leda till svårigheter för många hyresgäster att göra sig gällande på marknaden och behålla besittningen. Enligt vår uppfattning har därför lokalhyresgästerna behov av ett förbättrat skydd mot de stora hyreshöjningar som kan uppstå till följd av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden.

Även om många lokalhyresgäster kan ha haft svårt att klara de höjda hyrorna, framgår av kommunenkäten att de flesta kommuner inte anser att höjda lokalhyror hittills lett till problem utanför kretsen av de drabbade hyresgästerna. De problem med utarmning av kommersiellt och kulturellt utbud som några kommuner pekat på har uppenbarligen till stor del orsakats av andra förhållanden än höjda lokalhyror.

Ett alternativ till att låta marknadskrafterna styra hyressättningen vore att införa en särskild norm för vilken högsta hyra eller högsta hyreshöjning som en hyresvärd skall ha rätt att ta ut. En sådan reglering skulle emellertid utan tvivel komma att kräva stora insatser från samhällets sida och leda till ökade risker för snedvridningar i hyressättningen. Som vi redovisar i avsnitt 2.1 påverkar förhållandena på lokalhyresmarknaden ett flertal andra betydelsefulla marknader som i allmänhet styrs av marknadskrafterna. En annan ordning för förhyrning av lokaler skulle även öka risken för snedvridning i marknadskrafternas funktion på andra områden. Inte minst skulle det kunna få en ogynnsam inverkan på konkurrensen mellan hyresgästerna i deras verksamhet. Särskilt inom detaljhandeln är lokalens egenskaper och avtalade hyresvillkor en viktig konkurrensfaktor.

Vi anser således att en rad skäl talar mot att det nuvarande systemet med marknadsanpassade hyror överges. Enligt vår uppfattning visar varken SPK:s undersökning eller kommunenkäten att problemen på lokalhyresmarknaden har sådan art och omfattning att det skulle vara rimligt att frångå systemet med marknadsanpassade hyror. Vi vill dock framhålla att de

speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden motiverar ett förbättrat skydd mot höga hyreskrav. Vi återkommer till detta i våra förslag till en ändrad lagstiftning.

3 Besittningsskyddet

Såväl kritiken mot nuvarande regler som förhållandena på lokalhyresmarknaden visar att lokalhyresgästerna har behov av ett förstärkt besittningsskydd. En övergång till ett direkt besittningsskydd på lokalhyresmarknaden skulle kunna vara ett sätt att tillgodose detta behov. Vi anser emellertid att det finns beaktansvärda invändningar mot en sådan lösning och att det inom ramen för ett fortsatt indirekt besittningsskydd går att utforma regler som tillförsäkrar lokalhyresgästerna skäliga hyror och trygghet i besittningen.

3.1 Bakgrunden till nuvarande utformning av besittningsskyddet

Bestämmelser om besittningsskydd för såväl bostäder som lokaler infördes år 1939 genom ändringar i 3 kap. lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Besittningsskyddet utformades för båda lägenhetskategorierna som ett s.k. indirekt besittningsskydd, dvs. hyresgästens intresse att behålla det egna hemmet eller den i lokalen bedrivna rörelsen tillgodosågs genom en rätt till ersättning, om hyresvärdens uppsägning var otillräckligt grundad.

Förhållandena under andra världskriget medförde en avsevärd varu- och bostadsbrist och statsmakterna tvingades till en aktiv prisregleringspolitik. Mot denna bakgrund infördes år 1942 lagen (1942:429) om hyresreglering m.m. Hyresregleringslagen innehöll bestämmelser om hyreskontroll och om s.k. direkt besittningsskydd, dvs. hyresgästens intresse att behålla lägenheten tillgodosågs genom regler om rätt till förlängning av hyresavtalet. Lagen gjorde inte någon principiell skillnad mellan bostäder och lokaler. Hyresregleringen, som var en nödvändig följd av krigsårens minskade byggproduktion, fick med tiden alltmer orimliga verkningar. Hyresregleringarna blev i stor utsträckning generella, vilket bl.a. medförde att hyrorna inte kunde anpassas till de enskilda fastigheternas underhållsstandard. Hyresregleringen ledde vidare till en hyressplittring, så att nya lägenheter ständigt blev dyrare, medan hyrorna för de äldre lägenheterna

endast steg långsamt. Vid mitten av 1950-talet inleddes en avveckling av hyresregleringen. För lokaler upphörde den helt år 1972.

Den nuvarande principiella utformningen av besittningsskyddet för bostads- och lokalhyresgäster vilar på de överväganden som gjordes av hyreslagskommittén i betänkandet (SOU 1961:47) Reviderad hyreslag och av hyreslagstiftningssakkunniga i betänkandet (SOU 1966:14) Ny hyreslagstiftning. Detta utredningsarbete ledde år 1968 till en proposition (prop. 1968:91) med förslag till en revision av hyreslagstiftningen. Lagförslaget innehöll regler om ett direkt besittningsskydd för bostadshyresgäster och ett indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster. Om skälen för ett indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster anförde departementschefen bl.a. (prop. 1968:91 bihang A s. 122 ff):

"Under remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har det visat sig att meningarna fortfarande är mycket delade angående valet av form för besittningsskyddet på lokalområdet. Det finns dock en markant övervikt för det indirekta besittningsskyddet men företrädarna för lokalhyresgästernas intressen har som regel förordat ett direkt skydd. Kritiken mot förslaget från detta håll bygger på uppfattningen att det indirekta skyddet ger ett sämre besittningsskydd och att de föreslagna ersättningsreglerna inte kan väntas få tillräcklig preventiv effekt mot uppsägningar. Vidare görs gällande att det indirekta besittningsskyddet kan framkalla överprisbildning och att det för med sig ett kostnadskrävande och administrativt besvärligt system.

Enligt min mening finns det grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål. Dessa olikheter påverkar valet av skyddsform. När det gäller bostadslägenheter har besittningsskyddet till uppgift främst att skapa trygghet för den enskilde i besittningen av hemmet. Endast en lagstadgad rätt till förlängning av hyresförhållandet är ägnad att skapa en sådan trygghet. Denna rätt fyller en mycket betydelsefull social funktion. Utanför bostadssektorn kan ett så betydande ingrepp i avtalsfriheten som ett direkt besittningsskydd otvivelaktigt innebär inte anses i lika hög grad påkallat. Hyresförhållandet utgör här i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet och sociala skäl kan knappast åberopas för den ena eller andra lösningen av besittningsskyddsfrågan. Det ter sig därför naturligare att välja ersättningsreglernas form när det gäller att tillgodose lokalhyresgästens behov av skydd än när det gäller att skydda bostadshyresgästens intressen.

Vid valet av skyddsform utanför bostadssektorn har de sakkunniga i likhet med hyreslagskommittén fäst särskilt avseende vid den olikhet som vid fri prisbildning på hyresmarknaden föreligger mellan bostadslägenheter och andra lägenheter i fråga om prisbildningens struktur. För bostadslägenheter med likartat bruksvärde är hyresnivån i allmänhet relativt enhetlig. Utanför bostadssektorn kan hyrorna för lägenheter, som till synes är likvärdiga,

däremot ofta variera inom mycket vida gränser. Det är därför i ett options-system mycket svårt att finna några godtagbara normer för bedömningen av olika lokalers marknadsvärde. De sakkunniga befarar att hyresspärren i ett sådant system inte blir tillräckligt effektiv för att optionsrätten skall ge ett godtagbart besittningsskydd. Liknande farhågor uttrycks i åtskilliga remissyttranden.

Dessa synpunkter är enligt min mening vägande. Redan erfarenheterna av besittningsskyddslagens tillämpning ger en antydning om svårigheterna att i ett optionssystem finna skäliga normer för bedömningen av olika lokalers inbördes marknadsvärde. Att jämföra marknadsvärde för lokaler som ofta uppvisar betydande olikheter i fråga om läge och utformning måste vara en synnerligen vanskelig uppgift.

Det är vidare angeläget att besittningsskyddet och de därtill knutna reglerna om hyresvillkoren utformas på sådant sätt att en marknadsmässig anpassning av hyrorna inte hindras. Behovet att bjuda ut en lägenhet på öppna marknaden för att få dess värde fastställt är såsom hyreslagskommittén och de sakkunniga framhållit särskilt framträdande utanför bostadssektorn. Att möjligheterna härtill är betydligt mera begränsade i ett optionssystem än i ett ersättningssystem är ett förhållande som måste tillmätas stor betydelse i dessa sammanhang. Såsom hyreslagskommittén och de sakkunniga framhållit måste det vara svårt att bedöma värdet av ett hyresanbud beträffande en lägenhet som inte är ledig. Den uppfattning man kan få av marknadsvärdet genom de undersökningar av butikshyrornas struktur i olika affärslägen som utförs av vissa organ inom näringslivet torde inte utgöra en tillräcklig grund för att bedöma marknadsvärdet på de olika slag av lokaler som förekommer.

Av väsentlig betydelse för valet av skyddsform utanför bostadssektorn är också den utveckling mot bättre balans mellan tillgång och efterfrågan på lokaler som hyresmarknaden under senare år undergått, främst till följd av strukturförändringarna inom näringslivet.

Vad som nu har anförts talar starkt för ett indirekt besittningsskydd när det gäller lokaler. Vissa remissinstanser har emellertid framhållit att en företagare, om indirekt besittningsskydd genomförs, måste räkna med att han när som helst kan bli uppsagd från den förhyrda lokalen och att detta kan få till följd att intresset för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang minskar. Det har framhållits att det också för en kreditgivare är av betydelse att besittningen till lokalen är tryggad. Vidare har det anförts att ett indirekt besittningsskydd kan framkalla en överprisbildning, eftersom hyresgästen under hotet om uppsägning kan väntas acceptera hyreshöjningar som inte skulle vara genomförbara vid ett direkt besittningsskydd. Huruvida dessa farhågor är berättigade beror på vilken preventiv effekt ersättningsreglerna får. Vid utformningen av ersättningsreglerna bör man utgå från att förlängning av hyresförhållandet normalt skall ske. Huvudregeln bör därför vara att hyresgästen äger rätt till ersättning, om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet. Undantag härifrån bör gälla endast om hyresvärden visar att han haft befogad anledning till sin vägran. Vidare bör såsom de sakkunniga funnit ersättnings-

reglerna utformas på sådant sätt att ersättning i princip kan utgå för all den skada som hyresförhållandets upplösning vållar hyresgästen. Jag återkommer till detta senare men vill redan i detta sammanhang uttala att med den utformning av ersättningsreglerna som jag kommer att föreslå besittningsskyddet enligt mitt bedömande torde komma att bli minst lika effektivt som en optionsrätt."

Riksdagen godtog regeringens förslag i denna del och de nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 1969 (3 LU 1968:50, rskr 286, SFS 1968:346). Bestämmelserna finns idag i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

Av citatet ovan framgår att det redan när det indirekta besittningsskyddet för lokaler infördes år 1969 fanns olika meningar i fråga om valet av skyddsform. I samband med att hyresregleringen för lokaler slutligt avvecklades år 1972 förutskickade statsmakterna att en allmän översyn av reglerna om lokalhyra borde göras sedan man fått tillräcklig erfarenhet av hur de praktiskt verkade. År 1975 fick hyresrättsutredningen i uppdrag att göra en sådan översyn. I direktiven (Dir Ju 1975:06) angavs dock att det knappast fanns anledning att ompröva valet av skyddsform på lokalhyressektorn. På grundval av hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra ändrades reglerna år 1979. Systemet med indirekt besittningsskydd behölls, men medlingsförfarandet i hyresnämnden gjordes effektivare, bl.a. genom att nämnden på parts begäran skall avge ett yttrande om lokalens marknadshyra.

3.2 Nuvarande regler

Uppsägning av ett lokalhyresavtal till hyrestidens utgång leder - i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga avtalet - alltid till att hyresförhållandet upphör. Om hyresvärden säger upp avtalet och kräver oskäligen hyresvillkor eller utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet, blir han dock skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresavtalets upplösning. En sådan ersättningstvist prövas av fastighetsdomstolen.

Bestämmelserna om lokalhyresgästernas besittningsskydd finns huvudsakligen i 56-60 §§ hyreslagen.

Under vissa omständigheter är bestämmelserna om besittningsskydd inte tillämpliga. Enligt 56 § första stycket gäller de inte, om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd eller upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller att ny säkerhet för hyresavtalets fullgörande inte ställts när tidigare ställd pant eller borgen har försämrats. Parterna kan vidare enligt 56 § andra stycket under vissa förutsättningar komma

överens om att bestämmelserna rörande hyresgästens besittningsskydd inte skall gälla.

Enligt 57 § har hyresgästen rätt till ersättning i skäligen omfattning för förlust på grund av att hyresförhållandet upphör, om hyresvärden vägrar förlängning eller om förlängning i annat fall inte kommer till stånd genom att hyresvärden kräver oskäligen hyresvillkor. Ersättningsskyldighet föreligger dock inte

- om hyresgästen brutit i sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,
- om hyresgästen måste flytta på grund av rivning eller ombyggnad samt hyresgästen anvisats annan godtagbar lokal eller avtalet innehåller s.k. rivnings- eller ombyggnadsklausul, eller
- om hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

I 57 a § anges bl.a. att den hyra som hyresvärden kräver för förlängning inte är att anse som skäligen, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall bortses från hyresanbud eller hyresavtal som inte är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter.

Hyresvärdens ersättningsskyldighet omfattar i princip all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Hyresgästen kan därmed få ersättning för flyttningskostnader, värdeminskning på hyresgästens egendom, förlust av värdet av hyresgästens förbättringsarbeten och skada på grund av hinder eller intrång i hyresgästens verksamhet.

Enligt 58 § skall hyresvärden i uppsägningen upplysa hyresgästen om villkoren för förlängning eller om orsaken till att han vägrar förlängning. Uppsägningen skall också innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning, inom två månader skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Innan en sådan medling har avslutats får inte hyresvärden kräva högre hyra eller annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som angivits i uppsägningen. Om så ändå sker och förlängning inte kommer till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning.

Om hyresgästen säger upp avtalet för att få ändrade villkor, skall han enligt 58 a § inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Hyresnämnden skall förelägga hyresvärden att uppges de villkor han kräver för förlängning av avtalet eller orsaken till att

han vägrar förlängning. Om hyresvärden inte rättar sig efter föreläggandet, skall avtalet anses förlängt på hyresgästens villkor.

Hyresnämndens uppgift är att medla i tvisten. Enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall hyresnämnden på parts begäran avge ett yttrande. Yttrandet skall avse lokalens marknadshyra eller - då uppsägningen skett för ombyggnad eller rivning - om anvisad ersättningslokal skall anses godtagbar för hyresgästen.

Om medlingen inte leder till förlikning mellan parterna, måste hyresgästen flytta. Enligt 59 § hyreslagen får hyresnämnden då på hyresgästens eller hyresvärdens begäran medge uppskov med avflyttningen under högst ett år från hyrestidens utgång. Hyresnämnden skall i sådant fall fastställa skäliga hyresvillkor för uppskovstiden.

En hyresgäst som har ersättningsanspråk skall inom två år från avflyttningstidpunkten väcka talan hos fastighetsdomstolen. Hyresnämndens yttrande har presumptionsverkan i en sådan ersättningstvist. Enligt 57 a § får ett sådant yttrande frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran påtagligt avviker från vad som angivits i yttrandet eller att hyresnämndens bedömning rörande anvisad ersättningslokal inte varit riktig. I 57 a § anges också att om hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande om marknadshyran fått anbud eller träffat hyresavtal för lokalen utan att han under medlingen informerat därom, får anbudet eller avtalet beaktas i ersättningstvisten endast om synnerliga skäl föreligger.

Enligt 60 § kan fastighetsdomstolen på hyresgästens begäran förplikta hyresvärden att betala förskott på ersättningen. En förutsättning är dock att hyresvärden medgett ersättningsskyldighet eller att en dom om ersättningsskyldighet vunnit laga kraft.

3.3 Allmänna synpunkter på nuvarande regler

Vi har inhämtat synpunkter på de nuvarande reglerna om lokalhyra genom en enkät till ett 50-tal olika företrädare för parterna på lokalhyresmarknaden (organisationer, myndigheter m.fl.). I detta avsnitt redovisas dels de allmänna synpunkterna på lokalhyresgästernas besittningsskydd, dels synpunkter på de lagändringar som trädde i kraft den 1 juli 1979.

Sveriges Fastighetsägareförbund anser att skyddet ibland kan vara för långtgående, då ett eventuellt skadestånd kan vara svårt att klara av för en "liten" fastighetsägare. SABO-företagen påpekar att en förutsättning för att besittningsskyddet för hantverkare och liknande hyresgäster skall anses tillräckligt, är att lokalerna inte hyrs ut med vinstmaximering som målsättning.

Företrädare för lokalhyresgästerna anser genomgående att det nuvarande systemet inte ger dem ett tillräckligt skydd. Skyddet anses otillräckligt, särskilt om det i något avseende råder obalans mellan hyresgäst och hyresvärd. Sådan obalans uppstår bl.a. om efterfrågan på lokaler överstiger utbudet, t.ex. i storstädernas cityområden och i centrumanläggningar.

Både fastighetsägarna och hyresgästerna har uppfattningen att den nuvarande utformningen av besittningsskyddet innebär att det är olika mycket värt för skilda hyresgäster. De hyresgäster som anses ha ett sämre skydd än andra är de som

- saknar förmåga att betala den hyra som andra hyresgäster kan vara beredda att betala, t.ex. hantverkare och småbutiker,
- genom investeringar i marknadsföring och/eller inredning är bundna till lokalen för sin verksamhet,
- har hyreskostnader som utgör en stor andel av totalkostnaderna,
- inte är kunniga på lokalhyresområdet,
- inte bedriver kommersiell verksamhet, t.ex. ideella organisationer, samhällets serviceorgan och myndigheter.

Kritiken mot de nuvarande reglerna avser huvudsakligen definitionen på skäligt hyreskrav, ersättningsreglernas utformning och reglerna för förfarandet vid tvister.

Hyresvärdarna och hyresgästerna är eniga om att nuvarande definition av skäligt hyreskrav innebär att det i samband med uppsägning och vid medling i hyresnämnden i många fall kan vara omöjligt att med rimlig säkerhet bedöma ett hyreskravs skälighet och utgången av en eventuell framtida ersättningstvist i fastighetsdomstolen. Hyresgästerna är också kritiska till att definitionen av skäligt hyreskrav förutsätter att hyresgästen måste flytta från lokalen för att skäligheten skall kunna bedömas. De anser vidare att den nuvarande definitionen leder till att udda hyresanbud från andra hyresökande får för stort inflytande och driver upp den allmänna hyresnivån.

Hyresgästerna riktar också kritik mot ersättningsreglerna. De gör gällande att reglerna är anpassade för rörelsedrivande hyresgäster med goda överskott. För hyresgäster med låga rörelseresultat, t.ex. hantverkare och småbutiker, eller för hyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet anses ersättningsreglerna däremot inte innebära tillräckligt hinder mot obefogade uppsägningar eller ge fullgod kompensation, om sådan uppsägning ändå sker.

Framför allt hyresgästerna är kritiska till reglerna för förfarandet vid tvister. Kritiken gäller främst det förhållandet att hyresgästen måste flytta innan en eventuell tvist om hyresvärdens ersättningsskyldighet har av-

gjorts. Möjligheten att få uppskov med avflyttningen med högst ett år anses också alltför begränsad.

Hyresgästerna anser att konsekvenserna av de nuvarande reglerna är att många hyresgäster accepterar även oskäliga hyreskrav hellre än att flytta - kanske med nedläggning av verksamheten som följd - och sedan driva en osäker och dyrbar ersättningsprocess. Fastighetsägarna hävdar å andra sidan att reglerna leder till att hyresvärden håller igen på sina hyreskrav för att inte riskera att få betala skadestånd.

Även andra delar av lokalhyreslagstiftningen kritiserar. Bl. a har företrädare för hyresgästerna riktat kritik mot bestämmelserna för avtal om hyresändringar under löpande avtalstid. De anser att en omfattande användning av indexklausuler, kopplade till konsumentprisindex, driver upp hyresnivån.

I flera svar har framförts konkreta förslag till ändringar av besittningsskyddsreglerna. En redogörelse för dessa lämnas i anslutning till våra förslag till ändrad lagstiftning (avsnitten 4-9). Det bör dock redan här anmärkas att samtliga förslag från företrädarna för parterna på lokalhyresmarknaden ligger inom ramen för ett indirekt besittningsskydd.

1979 års lagändringar

Den 1 juli 1979 ändrades lagstiftningen på lokalhyresområdet i syfte att förbättra lokalhyresgästernas ställning. De huvudsakliga ändringarna var följande:

- Om förlikning inte kan nås, skall hyresnämnden på parts begäran avge ett yttrande om lokalens marknadshyra eller - vid uppsägning för rivning eller ombyggnad - om anvisad ersättningslokal är godtagbar. Nämndens yttrande får inte frångås vid en ersättningstvist i fastighetsdomstol, om det inte visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran påtagligt avviker från den som anges i yttrandet eller att hyresnämndens bedömning av en ersättningslokal varit oriktig.

- Om hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande om marknadshyra fått anbud eller träffat avtal om uthyrning av lägenheten utan att han under medlingen informerat därom, får anbudet eller avtalet beaktas vid ersättningstvisten endast om synnerliga skäl föreligger.

- Om hyresvärden under medlingen kräver högre hyra eller ställer villkor som är oförmånligare för hyresgästen än han uppgett i uppsägningen, har hyresgästen alltid rätt till ersättning om hyresförhållandet inte förlängs.

- Hyresavtal för ett år eller kortare tid får inte innehålla indexklausul.

- Uppsägningstiden får inte vara kortare än nio månader, om avtalet är träffat för obestämd tid eller avtalstiden är längre än nio månader.

I vår enkät frågade vi särskilt efter synpunkter på effekterna av de år 1979 genomförda lagändringarna. Av svaren framgår att de flesta anser att lagändringarna i princip varit i förbättrande riktning för lokalhyresgästerna, men att de inte fått någon större effekt i praktiken.

Enligt svaren förekommer yttranden av hyresnämnden ytterst sällan. Tänkbara förklaringar till detta anses vara bl.a. att hyresnämnden inte vet vad som är marknadshyran för en lokal, att hyresnämnden undviker att avge yttrande samt att hyresvärdarna inte rättar sig efter yttrandet. Det påpekas att hyresrättsutredningens förslag förutsatte att hyresnämnderna inte bara skulle medla utan också senare pröva ersättningsfrågan. Då hyresnämnderna inte gavs denna roll, blev också effekten av övriga förslag mindre. Det anses dock inte uteslutet att möjligheten att erhålla yttrande av hyresnämnden i vissa fall kan ha påverkat möjligheten till förlikning.

De flesta anser att hyresvärdarna redan före lagändringen under medlingen informerade om hyresanbud och om träffade hyresavtal. Ändringen anses ha varit av anständighetskaraktär och har inte påverkat hyresgästens besittningsskydd i någon nämnvärd utsträckning. Motsvarande uppfattning gäller också regeln att hyresvärden inte får skärpa avtalsvillkoren under medlingen.

Förbudet mot indexklausuler i avtal som inte gäller för längre tid än ett år uppfattas av några som positivt för hyresgästerna. De flesta företrädarna på hyresgästsidan anser dock att förbudet inte löst det grundläggande problemet med att indexklausuler driver upp hyresnivån.

Införandet av en regel om nio månaders uppsägningstid uppfattas av de flesta som positivt för hyresgästen. Uppsägningstiden anses dock för kort, om uppsägningen avser avflyttning. Den tid som då återstår efter medlingen i hyresnämnden är otillräcklig för att medge en planering av avflyttningen. Samtidigt anses uppsägningstiden vara för lång, om uppsägningen avser ändrade avtalsvillkor.

3.4 Överväganden

Behovet av ett effektivt besittningsskydd för lokalhyresgäster framhölls redan då det indirekta besittningsskyddet infördes år 1969. Detta motiverades i första hand med att en rörelsedrivande hyresgäst annars skulle kunna gå miste om de betydande ekonomiska värden som han skapat i sin verksamhet. Samtidigt framhölls att det också fanns andra intressen som var

värda att skydda. Som exempel angavs småbutiker, hantverkare, samlingslokaler och liknande. Vi vill också framhålla besittningsskyddets betydelse för de hyresgäster som för sin försörjning är beroende av lokalen. Många lokalhyresgäster måste göra investeringar i form av marknadsföring, utrustning, inredning m.m. som oftast är mer långsiktiga än avtalstiderna. En förutsättning för att detta skall kunna äga rum och för att verksamheten skall kunna drivas rationellt är att hyresgästerna har ett besittningsskydd som gör att de normalt kan räkna med att få hyresförhållandet förlängt. Även ideella föreningar och andra organisationer är beroende av ett starkt besittningsskydd för att kunna bedriva sin verksamhet. Lokalhyresgästernas besittningsskydd är också av stor betydelse för att de boende skall få tillgång till den service och annat utbud som de behöver. Vår grundläggande uppfattning är därför att det finns goda skäl för ett starkt besittningsskydd för alla lokalhyresgäster.

En spärr mot för höga hyreskrav är en central del av besittningsskyddet. De synpunkter på nuvarande regler som förts fram avser också i flertalet fall skyddet mot för höga hyreskrav. Som vi närmare utvecklar i avsnitten 4-9, har kritiken mot nuvarande regler enligt vår uppfattning fog för sig i flera avseenden. Det gäller bl.a. kritiken mot den nuvarande definitionen av skäligt hyreskrav. Det är enligt vår uppfattning en betydande svaghet att parterna inte före ett hyresförhållandes upplösning med rimlig säkerhet kan förutse om ett hyreskrav är skäligt eller ej och att skälighetsprövningen även kan vara beroende av ett enstaka extremt hyresanbud. Vi menar också att dagens ersättningsregler inte innebär ett tillräckligt skydd mot obehagade uppsägningar. Vi delar också uppfattningen att nuvarande regler om förfarandet vid tvister inte fungerar tillfredsställande.

Vi vill särskilt framhålla betydelsen av att besittningsskyddet är starkt vid parternas förhandlingar om hyresvillkoren för en förlängning av hyresförhållandet. Med ett svagt besittningsskydd förhandlar hyresgästen "med kniven på strupen". Hyressättningen kan då mer påverkas av ett svagt besittningsskydd än av de faktiska marknadsförhållandena. Detta kan medföra att hyresgästen accepterar även oskäligen hyresvillkor hellre än att tvingas flytta från lokalen. Vi menar därför att det är av stor betydelse att besittningsskyddet är så starkt att det leder till rimlig balans mellan parterna i hyresförhandlingarna.

Som vi närmare redovisar i avsnitt 3.1 fördes ingående diskussioner om den principiella utformningen av lokalhyresgästernas besittningsskydd i samband med 1969 års hyresreform. Vi delar uppfattningen att det kan finnas skäl att ha en annan form av besittningsskydd på lokalhyresområdet

än på bostadshyresområdet. Bostadshyresgästernas besittningsskydd är i första hand motiverat av sociala skäl. Lokalhyresavtal ingås mer på en ekonomisk grund, även om inte alla lokalhyresgäster bedriver ekonomisk verksamhet. Många lokalhyresavtal är dessutom av sådan karaktär att de mer liknar andra affärsavtal i näringslivet än de liknar bostadshyresavtal. Ett direkt besittningsskydd skulle kunna hindra sådana förändringar i näringslivet som ur samhällets synvinkel är önskvärda. Vi anser också att en skada som uppkommer till följd av att ett hyresförhållande avbryts utan befogad anledning bör kunna kompenseras med ekonomisk ersättning. Bättre fungerande ersättningsregler bör därför kunna bidra till ett tillfredsställande skydd för lokalhyresgästerna.

Vi fäster också stor vikt vid de synpunkter och förslag som förts fram av olika företrädare för parterna på lokalhyresmarknaden. Samtliga förslag som de framfört är inriktade på att åstadkomma ett förbättrat skydd inom ramen för ett indirekt besittningsskydd. Denna inställning hos parterna på lokalhyresmarknaden anser vi vara ett starkt skäl för att inte föreslå någon ändring av den principiella utformningen av besittningsskyddet.

Vi anser således att formerna för ett starkare besittningsskydd för lokalhyresgäster i första hand bör sökas inom ramen för ett indirekt besittningsskydd. I avsnitten 4-9 kommer vi att närmare redovisa olika förslag till lagändringar för att förstärka lokalhyresgästernas ställning. Våra förslag rör bl.a. definitionen av skäligt hyreskrav, reglerna om förfarandet vid tvister och ersättningsreglerna. Det är vår uppfattning att det indirekta besittningsskyddet med våra förslag förbättras så att det ger lokalhyresgästerna ett tillfredsställande skydd mot obefogade uppsägningar.

I detta sammanhang finns anledning att betona att det indirekta besittningsskyddet består av olika delar, bl.a. ersättningsreglerna och reglerna om förfarandet vid tvister, och att besittningsskyddet som helhet inte kan bli starkare än sin svagaste del. Utan t.ex. ersättningsregler som fungerar tillfredsställande för hyresgästerna blir besittningsskyddet svagt oavsett om andra delar fungerar väl. Våra förslag är avsedda att leda fram till en sammanhållen helhet. Skulle man komma fram till att förslagen i något väsentligt avseende inte bör genomföras, kan detta äventyra den förbättring av lokalhyresgästernas ställning som vi anser nödvändig. I sådant fall är det angeläget att alternativa lösningar söks för att tillförsäkra hyresgästerna ett rimligt skydd. En övergång till ett direkt besittningsskydd bör då även övervägas. I sådant fall är det naturligt att söka förebilden i det direkta besittningsskydd som gäller för bostadshyresgäster. Även den danska och engelska lokalhyreslagstiftningen (se bilaga 5) bör kunna ge vägledning

om hur ett direkt besittningsskydd på lokalhyresområdet skulle kunna utformas.

Enligt våra direktiv skall vi överväga om det är möjligt att åstadkomma förbättringar för hyresgästerna genom en legal förhandlingsrätt på lokalhyresmarknaden. På bostadshyresområdet lagfästes det kollektiva förhandlingssystem som hade utvecklats av parterna genom hyresförhandlingslagen (1978:304), vilken trädde i kraft den 1 juli 1978. Enligt lagen bedrivs förhandlingar om hyresförhållanden mellan å ena sidan hyresvärden och hans organisation och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandlingarna förs på grundval av en skriftlig förhandlingsordning. Lagen ger en organisation av hyresgäster, som har erforderliga kvalifikationer, rätt att få en förhandlingsordning med hyresvärden. En hyresvärd, som är bunden av en förhandlingsordning, är bl. a. skyldig att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen när han vill höja hyran. Är en hyresgäst inte nöjd med vad som för hans del har bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse, kan han få överenskommelsen prövad av hyresnämnden. Prövningen sker enligt bruksvårdereglerna. Om en kollektiv förhandling strandar, har hyresgäst eller hyresvärd rätt att begära att hyresnämnden fastställer hyresvillkoren för ett enskilt avtal i enlighet med bruksvårdereglerna.

Bestämmelserna på bostadshyresområdet att hyresvillkoren i sista hand kan fastställas av hyresnämnden om parterna inte kommer överens är en väsentlig förutsättning för att det legala förhandlingssystemet skall bli meningsfullt. Sådana regler som innebär att hyresvärden kan tvingas förlänga hyresförhållandet på de villkor som hyresnämnden fastställer kan emellertid inte anses förenliga med principerna för ett indirekt besittningsskydd.

Som vi tidigare redovisat skiljer sig förhållandena på lokalhyresmarknaden även i andra avseenden från förhållandena på bostadshyresområdet. På lokalhyresmarknaden är hyresgästerna inte organiserade i samma grad och på samma sätt som på bostadshyresområdet. Lokalhyresgästerna är vanligen organiserade i branscher e.d. efter den verksamhet de bedriver och inte i sin egenskap av lokalhyresgäst. Vår kartläggning av förekomsten av frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan på lokalhyresmarknaden visar att sådant samarbete endast förekommer i begränsad omfattning (se avsnitt 2.2). Det samarbete som förekommer avser i första hand principiella frågor och endast i liten utsträckning konkreta hyresförhandlingar. SPK:s undersökning visar också att s.k. förhandlingsklausuler är mycket ovanliga på lokalhyresområdet. Den tradition av kollektiva hyresförhandlingar som låg

till grund för införandet av legal förhandlingsrätt på bostadshyresområdet, föreligger inte på lokalhyresmarknaden.

Mot denna bakgrund menar vi att det för närvarande inte finns anledning att införa regler om legal förhandlingsrätt på lokalhyresmarknaden. Det finns i detta sammanhang även anledning att framhålla att nuvarande regler inte hindrar att en organisation av lokalhyresgäster träffar frivilliga avtal med hyresvärdar om förhandlingsordning och att hyresvärd och hyresgäst i kontraktet avtalar om s.k. förhandlingsklausul.

4 Skäligt hyreskrav

4.1 Förslaget och dess konsekvenser

Parterna bör ges bättre möjligheter att kunna bedöma ett hyreskravs skälighet redan under förhandling och medling. Vidare bör hyresgästerna ges ett bättre skydd mot höga hyreskrav.

Vi föreslår bl.a. att ett hyreskrav skall anses som oskäligt, om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler.

I avsnitt 2 konstaterar vi att många lokalhyresgäster behöver skydd mot de höga hyreskrav som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden. För att skyddet skall bli bättre än det som följer av nuvarande regler, anser vi att hyreskravets skälighet främst bör bedömas med utgångspunkt från hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Till skillnad mot nuvarande regler skall det normalt inte ha någon betydelse vilken hyra lokalen faktiskt blir uthyrd till.

Hyresjämförelserna skall avse lokaler med samma användningsområde som den aktuella lokalen. Det innebär t.ex. att hyran för en butikslokal skall jämföras med hyrorna för andra butikslokaler och hyran för en kontorslokal med hyrorna för andra kontorslokaler. I princip skall det vid jämförelseprövningen inte ha någon betydelse vilken verksamhet som inom dessa ramar bedrivs i lokalerna.

Även om lokalerna har samma användningsområde, kan de ha olika egenskaper som bör leda till skillnader i hyra. Till de viktigaste egenskaperna hos en lokal hör dess läge på orten, storlek, utformning och standard. Vid jämförelseprövningen bör rimlig hänsyn tas till skillnader mellan de olika lokalernas egenskaper. Eftersom bedömningen skall avse om hyreskravet för en ny avtalsperiod är skäligt, är det i princip utgående hyror i jämförelselokalerna vid denna periods början som är relevanta.

Det kan inte uteslutas att stora hyresskillnader kan förekomma även för jämförliga lokaler och att det jämförelseunderlag parterna lägger fram är ofullständigt. Bedömningen av ett hyreskravs skälighet kommer i sådana fall att innehålla ett visst mått av osäkerhet. Därför bör hyreskravet betraktas som oskäligt endast om det påtagligt överstiger hyresläget för jämför-

liga lokaler. I specialmotiveringen till 57 a § anges närmare hur vi anser att hyresjämförelser skall göras vid bedömningen av ett hyreskravs skälighet.

I de fall det inte finns jämförbara lokaler på orten är man hänvisad till att göra en mer allmän skälighetsbedömning av hyreskravet. En sådan bedömning kan baseras på jämförelser med lokaler på annan ort med likartade förhållanden på lokalhyresmarknaden. Bedömningen kan även baseras på uppgifter om generella hyresändringar eller allmänt ändrade kostnader i fastighetsförvaltningen. I sådana fall bör inte heller uteslutas att seriösa hyreserbjudanden från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst kan vägas in i helhetsbedömningen.

Enligt vårt förslag skall således bedömningen av om ett hyreskrav är skäligt grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga för parterna redan före hyrestidens utgång. Därmed ges parterna bättre underlag för sina ställningstaganden under hyresförhandlingarna och vid medlingen i hyresnämnden. Detta innebär att spekulationer i motpartens osäkerhet kan motverkas.

En annan konsekvens av vårt förslag är att de hyreshöjningar som lätt uppstår då efterfrågan överstiger utbudet av lokaler kan motverkas. Som vi redovisar i avsnitt 2.3 kan stark konkurrens om ett fåtal hyreslediga lokaler leda till hyror som avsevärt överstiger hyrorna för jämförbara lokaler. En sådan enstaka hyra kan med nuvarande regler få avgörande betydelse vid bedömningen av ett hyreskravs skälighet. Med vårt förslag kommer betydelsen av sådana jämförelsevis höga hyror att begränsas. Vidare torde de hyresskillnader som följer av att hyresgästerna inte konkurrerar om lokaler på lika villkor att begränsas. Skillnaderna i hyran kommer i högre grad att bero på lokalernas olika egenskaper, t.ex. när det gäller läge, standard och utformning.

Det föreslagna systemet med jämförelsehyror kan förväntas leda till ett större intresse hos parterna på lokalhyresmarknaden att samla information om lokalhyror och deras utveckling. Detta kan leda till ett ökat samarbete mellan hyresgäster och mellan deras organisationer. En sådan utveckling kan ge bättre förutsättningar för kollektiva förhandlingar med hyresvärdar också på lokalhyresmarknaden.

4.2 Nuvarande regler

4.2.1 Hyreslagens definition av skäligt hyreskrav

Sägs hyresavtalet upp och kräver hyresvärden för förlängning av avtalet en hyra som inte är skälig, blir han enligt 57 § första stycket hyreslagen ersättningsskyldig om hyresförhållandet upphör. Vad som är att anse som skälig hyra anges i 57 a § första stycket.

"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."

Utgångspunkten i nuvarande bestämmelser är att en marknadsmässig anpassning av hyrorna inte får hindras. Det skall stå hyresvärden fritt att vid uppsägning för ändring av hyresvillkoren kräva den hyra som lokalen betingar vid ett utbud på öppna marknaden (se prop. 1968:91 bihang A s. 123 och 127). Denna hyresnivå betecknas som lokalens marknadshyra och anses inte kunna fastställas förrän lokalen faktiskt bjudits ut på marknaden.

Den hyra som hyresvärden betingar sig av en ny hyresgäst är således i första hand avgörande för bedömningen av marknadshyran. Fordrad hyra är oskälig även om den endast obetydligt överstiger vad hyresvärden kunnat få ut av en ny hyresgäst. Det saknar därvid betydelse för vilket ändamål denna hyresgäst hyr lokalen. Hyresvärden skall vara oförhindrad att tillgodogöra sig det värde som lokalen har vid den mest fördelaktiga användningen. Huvudregeln modifieras av två undantag. För det första skall man vid bestämmandet av marknadshyran bortse från hyresanbud eller hyresavtal som inte är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter (57 a § första stycket andra meningen). Denna spärregel är avsedd att hindra att udda hyreserbjudanden från företag med verksamhet av spekulationskaraktär skall påverka bedömningen av marknadshyran. I motiven till denna regel (SOU 1978:8 s. 81) nämns som exempel företag som driver spelhallar, sexklubbar och konkursutförsäljning. Vid tillämpningen av spärregeln är inte endast hyrans höjd avgörande. Det skall

dessutom framstå som osannolikt att den erbjudna hyran kan bäras av ett seriöst företag under någon längre tid.

Som ett andra undantag från huvudregeln gäller att vid bestämmandet av marknadshyran får endast om särskilda skäl föreligger hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde som en hyresgäst åstadkommit (57 a § första stycket sista meningen). Bakgrunden till detta undantag är att den hyra som efterträdaren betalar kan påverkas av att han tillgodogör sig förbättringar som utförts av tidigare hyresgäst. Det kan röra sig om såväl ändringsarbeten i lokalen som en upparbetad kundkrets (se SOU 1961:47 s. 115 f).

Inte heller kan lokalens marknadshyra bestämmas utifrån den hyra som betalas av en efterträdande hyresgäst, om lokalen ändrats före en ny uthyrning eller om den inte alls hyrs ut på nytt. I sådana fall får hyrans skälighet prövas på annat sätt, t.ex. genom en jämförelse med hyrorna för likvärdiga lokaler.

4.2.2 Hyresnämndens yttrande

Som tidigare nämnts infördes år 1979 bestämmelser om att hyresnämnden på parts begäran skall avge ett yttrande om marknadshyran (12 a § lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder). Avsikten var att tvinga fram en bättre utredning om en lokals marknadshyra vid medlingen i hyresnämnden. Parterna skulle därmed få en bättre vägledning för sina bedömningar. Det ansågs att hyresnämnden hade goda möjligheter att komma fram till en riktig bedömning av en lokals marknadshyra. Man utgick från att det bara i undantagsfall skulle kunna inträffa att ett faktiskt utbudande av en lokal på öppna marknaden resulterade i en hyra, som mera påtagligt avvek från den som hyresnämnden angett (SOU 1978:8 s. 76).

Om hyresnämnden finner att den begärda hyran inte överstiger lokalens marknadshyra, skall nämnden begränsa sitt yttrande till detta. Om nämnden däremot finner att den överstiger lokalens marknadshyra, måste nämnden ange marknadshyran till visst bestämt belopp (se prop. 1978/79:89 s. 29). Hyresnämndens yttrande grundas på den utredning som parterna lägger fram. Den kan omfatta bl.a. anbud som tredje man har lämnat till hyresvärden, ett eventuellt avtal som har ingåtts med tredje man och hyresjämförelser med andra lokaler. Enligt förarbetena (SOU 1978:8 s. 74) kan man normalt inte räkna med att hyresvärden inhämtat hyresanbud från tredje man. Bedömningen av lokalens marknadshyra får därför grundas på en jämförelse med hyrorna för likvärdiga lokaler. Vid en sådan jämförelse skall hyresnämnden utgå från att lokalen även i fortsättningen skall använ-

das för samma ändamål, om inte utredningen ger vid handen att annan användning är mer sannolik (SOU 1978:8 s. 112).

Ett yttrande av hyresnämnden har presumtionsverkan vid en ersättningstvist i fastighetsdomstolen (57 a § andra stycket). Yttrandet får frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit. En avvikelse som uppgår till 10 procent eller mer skall alltid betecknas som påtaglig (SOU 1978:8 s. 113). Hyresanbud eller avtal om uthyrning av lokalen som hyresvärden känt till vid tiden för hyresnämndens yttrande men då inte informerat om, får beaktas vid fastighetsdomstolens prövning endast om synnerliga skäl föreligger (57 a § tredje stycket). Skälet till denna preklusionsregel är att hyresnämnden skall få tillgång till den information som parterna förfogar över så att yttrandet om marknadshyra blir så riktigt som möjligt. Hyresvärden är däremot inte förhindrad att i ersättningsprocessen åberopa andra anbud eller annat hyresavtal. Inget hindrar heller parterna att i fastighetsdomstolen åberopa ett annat jämförelsematerial än som redovisats i hyresnämnden.

Enligt uppgift från hyresnämnderna avges yttranden i 25-30 ärenden om året, vilket motsvarar ca en procent av hyresnämndernas medlingsärenden i lokalhyrestvister. Av de rättsfall som vi refererar i bilaga 7 framgår att hyresnämndens yttrande fram till oktober 1985 åberopats i endast ett fall vid ersättningstvist i fastighetsdomstol.

4.3 Synpunkter på nuvarande regler

Framför allt hyresgästerna har riktat kritik mot de nuvarande reglerna. Kritiken gäller främst svårigheten för parterna att i samband med hyresförhandlingarna och medlingen kunna bedöma vad som är ett skäligt hyreskrav. Hyresgästerna är också kritiska till att reglerna förutsätter att hyresgästen måste flytta för att hyreskravets skälighet skall kunna slutligt bedömas. Enligt hyresgästerna leder osäkerheten till att hyresgästen accepterar även en oskälig hyra hellre än att flytta och sedan driva en osäker skadeståndprocess. Från hyresvärdarna vitsordas svårigheten att i förväg bedöma hyreskravets skälighet. De hävdar å andra sidan att osäkerheten leder till att hyresvärden håller igen på sina hyreskrav för att inte riskera att få betala skadestånd.

Hyresgästerna har också av andra skäl ställt sig kritiska till hyreslagens definition av vad som skall anses som skäligt hyreskrav. De anser att udda hyreserbjudanden från andra hyresgäster får alltför stort inflytande och leder

till en hyreshöjningsspiral. De anförda bristerna anses också förstärkas av brister hos reglerna om ersättning och om förfarandet vid tvister.

4.4 Överväganden

I avsnitt 3 pekar vi på att vissa lokalhyresgäster, t.ex. hantverkare, innehavare av mindre butiker och ideella organisationer, kan ha svårt att betala den hyra som andra hyresgäster kan vara beredda att betala. I likhet med hyresrättsutredningen (se SOU 1978:8 s. 59 f) anser vi dock inte att det är rimligt med speciella hyressättningsregler för vissa kategorier av lokalhyresgäster. Sådana särregler skulle innebära att man genom hyreslagstiftningen ger stöd och företräde åt vissa verksamheter och därmed riskerar att påverka näringslivets struktur.

Det finns uppenbarligen en samstämmig uppfattning hos parterna på lokalhyresmarknaden om den osäkerhet som följer av hyreslagens definition av skäligt hyreskrav. Det kan därför synas anmärkningsvärt att möjligheten att få ett yttrande av hyresnämnden inte utnyttjats i större utsträckning. Enligt vår mening måste detta till stor del bero på att parterna är osäkra på om ett yttrande från hyresnämnden kan ge dem en säker vägledning om en lokals marknadshyra. Med nuvarande regler är det vid bedömningen av ett hyreskravs skälighet i princip avgörande vilken hyra en efterföljande hyresgäst utfäst sig att betala. Som vi redovisar i avsnitt 2.3 kan stark konkurrens om ett fåtal lokaler leda till hyror för dessa som är avsevärt högre än för jämförbara lokaler. I sådana marknadssituationer, t.ex. i många tätorters centrala delar, är enligt vår mening sannolikheten stor att den hyra som lokalen faktiskt uthyrs till på ett avgörande sätt skiljer sig från hyresläget för jämförbara lokaler. Ett yttrande som baseras på hyrorna för jämförbara lokaler ger därmed ingen säker vägledning. Det måste därför i regel vara omöjligt för såväl parterna som hyresnämnden att i förväg med rimlig säkerhet bedöma hyreskravets skälighet.

Enligt vår uppfattning är möjligheten för parterna att i förväg kunna förutse ett hyreskravs skälighet en grundläggande förutsättning för att obehövade uppsägningar skall kunna motverkas och för att en rimlig marknadsanpassning av hyrorna för lokaler skall komma till stånd. För hyresvärden är det viktigt att kunna bedöma risken för skadeståndsskyldighet om hyreskravet inte skulle accepteras. För hyresgästen är det på motsvarande sätt viktigt att kunna bedöma skäligheten så att han inte accepterar en alltför hög hyra. Utan rimlig förutsebarhet för parterna är det stor risk att deras hyresförhandlingar och medlingen påverkas på ett icke önskvärt sätt av osäkerheten och av hyresgästens rädsla för att flytta och sedan inleda en

osäker ersättningsprocess i domstol. Frågan om vad som egentligen är lokalens marknadshyra kommer därmed att hamna i bakgrunden. Det finns en uppenbar risk att hyresgästen i många fall accepterar hyreskraven hellre än att flytta och riskera att behöva lägga ned verksamheten. Detta kan, särskilt i områden där efterfrågan på lokaler överstiger utbudet, ha bidragit till de skillnader i hyresnivåer och hyreshöjningar som framkommit i SPK:s undersökning.

Möjligheten att bedöma hyreskravets skälighet är också av stor betydelse för hyresgästen då han flyttat från lokalen. Det är inte troligt att han är beredd att inleda en ersättningsprocess, om han inte med rimlig säkerhet kan förutse utgången. Även sedan lokalen hyrts ut till en annan hyresgäst kan det emellertid vara svårt för den avflyttade hyresgästen att bedöma om hyreskravet varit skäligt. Bedömningen kan försvåras om lokalen har byggts om före uthyrningen eller om den hyrts ut först efter lång tid. De nya avtalsvillkoren kan vara annorlunda så att en jämförelse av hyrorna blir komplicerad. Vetskapen om sådana svårigheter påverkar sannolikt hyresgästens agerande redan under hyresförhandlingarna och under medlingen på det sätt som ovan beskrivits.

Enligt vår uppfattning innebär svårigheten att förutse hyreskravets skälighet sådana nackdelar för både hyresvärdar och hyresgäster att hyreslagens definition av skäligt hyreskrav bör omprövas.

Det kan också från andra utgångspunkter ifrågasättas om den nuvarande definitionen av skäligt hyreskrav är rimlig. Gränsen för skäligt hyreskrav går i praktiken vid den högsta hyra som hyresvärden kan betinga sig av en ny hyresgäst. Det innebär att den hyresgäst, som inte är beredd att betala denna hyra, inte har rätt till ersättning för den skada han lider till följd av att hyresförhållandet upphör. Reglerna utgör därmed inte något skydd mot de höga hyreskrav som i enlighet med vad vi tidigare anfört kan bli följden av stark konkurrens om ett fåtal hyreslediga lokaler. Det huvudsakliga motivet för de nuvarande reglernas utformning är att den hyra som en efterföljande hyresgäst utfäst sig att betala anses vara den bästa värdemätaren på lokalens marknadshyra. Enligt vår mening utgör detta mått på en lokals marknadshyra emellertid inte ett rimligt skydd mot för höga hyreskrav.

Det finns anledning att göra en jämförelse med den ekonomiska teorin för bedömning av en lokals marknadshyresvärde. Enligt denna teori får man hypotetiskt föreställa sig att lokalen ett stort antal gånger inom mycket kort tid bjuds ut på marknaden. Genomsnittet av de hyror till vilka avslut - oberoende av varandra - träffas varje gång lokalen bjuds ut är den mest sannolika hyran för lokalen, dvs. lokalens marknadshyresvärde. Den

hyra som faktiskt erbjuds av en viss hyresgäst är bara ett av flera tänkbara utfall och inte ett uttryck för den mest sannolika hyran. En mer utförlig diskussion om marknadshyresvärdet på lokaler finns i bilaga 3. Där framgår att hyreslagens definition av marknadshyra från denna teoretiska utgångspunkt i många fall snarast är att betrakta som ett extremvärde.

Den beskrivna definitionen av en lokals marknadshyresvärde är dock för teoretisk för att kunna användas i praktiken. En bedömning av en lokals hyresvärde måste rimligen bygga på tillgänglig information om hyresläget på lokalhyresmarknaden.

Problemet med att bestämma lokalers hyresvärden liknar det som gäller när man bedömer fastigheters marknadsvärden. Det normala tillvägagångssättet då marknadsvärdet för en fastighet skall bestämmas är att jämföra med de priser som senast betalats för jämförliga fastigheter. Utifrån ett sådant material kan ett genomsnittspris beräknas, vilket utgör en uppskattning av det mest sannolika värdet vid en tänkt försäljning av fastigheten. På detta sätt värderas fastigheter vid belåning, vid försäljning och vid fastställande av ersättning vid expropriation. Även taxeringsvärdet bestäms enligt dessa grunder. Ett anbud från en tänkbar köpare av fastigheten tillmäts i normalfallet ingen betydelse för bedömningen av marknadsvärdet. Inte heller påverkas bedömningen av synpunkter från fastighetsägaren om att han skulle kunna sälja fastigheten till ett högre pris eller av det pris som den senaste fastighetsägaren har betalat. Vid bedömningen av en hyresfastighets värde ingår också lägenheternas hyresvärde som en väsentlig del. Berörda lokalers hyresvärde bedöms då med utgångspunkt från de hyror som senast avtalats för jämförliga lokaler, varvid olika egenskaper hos jämförelselokalerna beaktas.

Vi menar att det skulle innebära uppenbara fördelar, om en liknande ordning kunde läggas till grund för bedömningen av skäligheten av de hyresvillkor som en hyresvärd begär för att förlänga hyresförhållandet. En bedömning av hyreskravets skälighet bör enligt vår mening främst baseras på en jämförelse med de hyror som utgår för jämförliga lokaler. Till skillnad från vad som tillämpas vid fastighetsvärdering bör även äldre hyresavtal kunna vägas in i bedömningen. Oavsett vid vilken tidpunkt avtalet har träffats är den avtalade hyran ett uttryck för hur parterna värderat lokalens hyresvärde under avtalstiden. Med en sådan ordning skulle parterna med rimlig säkerhet kunna bedöma skäligheten av ett hyreskrav redan under förhandlingarna. Vidare skulle de höga hyror som kan bli följden av att efterfrågan på lokaler överstiger utbudet kunna motverkas.

I förarbetena till nuvarande bestämmelser har gjorts gällande att det skulle vara mycket svårt att finna en norm, som kunde läggas till grund för en jämförelseprövning. De faktorer som bestämmer marknadshyran inom lokalsektorn ansågs ha olika betydelse för olika lokaler (SOU 1961:47 s. 110 f, SOU 1966:14 s. 311 ff, prop. 1968:91 bilang A s. 120 ff). Man anförde också att hyrorna för till synes likvärdiga lokaler ofta varierade inom mycket vida gränser.

Mot denna bakgrund vill vi peka på att jämförelsehyror ofta är ett argument för parterna i en hyresförhandling och även utgångspunkten för hyresnämndens medlingsverksamhet. Ett system med jämförelsehyror tillämpas som vi tidigare nämnt också i samband med fastighetsvärdering. Inom detta område finns det således redan vägledande principer för hur man skall värdera olika lokalers egenskaper, t.ex. läge, storlek och standard.

Vid vår genomgång av viss utländsk rätt har vi kunnat konstatera att man i flera andra länder använder hyresjämförelser för att bedöma hyreskravs skälighet. Vi har speciellt studerat förhållandena i Danmark och England. I de båda länderna har under en lång följd av år tillämpats regler om prövning av hyreskravs skälighet som liknar dem som vi föreslår. Det finns i de båda länderna en samstämmig uppfattning hos såväl hyresgäster som hyresvärdar att en sådan ordning fungerar tillfredsställande. Några större svårigheter att med stöd av hyresjämförelser bedöma vad som är skäligt hyreskrav för en lokal anses inte föreligga. En redovisning av utländsk rätt, speciellt avseende Danmark och England, finns i bilaga 5.

För att få en uppfattning om möjligheten att jämföra hyrorna för lokaler har vi i samband med en hearing på försök prövat de regler som vi föreslår. I två fall baserade på verklighetsunderlag åberopades jämförelseunderlag som visade på stora hyresskillnader mellan jämförelselokalerna. Vid hearingen medverkade dels två skilda hyresnämnder, dels två grupper av fastighetsvärderare. Hyresnämnderna bedömde hyreskravets skälighet, medan fastighetsvärderarna gjorde en bedömning av vilket hyresvärde för lokalen de skulle räkna med vid en värdering av fastigheten. Det visade sig att nämnderna och värderargrupperna, oberoende av varandra och med delvis mycket skilda utgångspunkter och ansatser, kom fram till i stort sett samma bedömning. Synpunkterna och diskussionerna vid denna hearing har styrkt oss i vår uppfattning att det går att tillämpa ett system med jämförelsehyror även på den svenska lokalhyresmarknaden.

Vid en tvist om hyreskravets skälighet måste förutsättas att parterna kan få tillgång till ett tillfredsställande jämförelsematerial. Vi har den uppfattningen att fastighetsägarna är bättre organiserade på lokalhyresmarknaden

än hyresgästerna. Fastighetsägarnas organisationer har också i viss utsträckning samlat information om vilka hyror som betalas för olika lokaler. Fastighetsägarsidan torde därför idag ha en större och mer samlad kunskap om lokalhyrorna än hyresgästerna. Ett system med jämförelsehyror har emellertid förespråkats av såväl företrädare för hyresvärdar som företrädare för hyresgäster. Vi har tolkat hyresgästernas inställning i denna fråga så att de har en beredskap och vilja att finna samarbetsformer som kan ge de enskilda hyresgästerna god tillgång till information om lokalhyror.

I sammanhanget vill vi också peka på den kunskap om lokalhyror som uppenbarligen finns hos fastighetsvärderare. Dessa är i allmänhet fristående från parterna på lokalhyresmarknaden. Både hyresgäster och hyresvärdar bör kunna vända sig till dem för att få tillgång till opartisk information.

Om ett system med hyresjämförelser införs, kommer det också att samlas uppgifter om lokalhyror hos hyresnämnderna i den takt som ärenden behandlas där. Denna information blir tillgänglig även för andra än de tvistande parterna. Vi räknar med att hyresnämnden med sin erfarenhet och sakkunskap torde ha goda möjligheter att göra en jämförelseprövning och att vid behov animera parterna att berika jämförelsematerialet. Hyresnämnderna har dessutom möjlighet anlita en fastighetsekonomisk expert att biträda nämnden.

Vi menar sammanfattningsvis att man på goda grunder kan utgå från att det går att göra jämförelser mellan hyrorna för skilda lokaler och att det går att få fram ett tillfredsställande underlag för sådana jämförelser. De nuvarande reglerna kan antas ha medfört omotiverat stora hyresskillnader som kan försvåra hyresjämförelser. Det kan därför inte uteslutas att det kan uppstå vissa problem i samband med en övergång till den ordning som vi föreslår. Vi menar dock att dessa problem är av övergående natur. Möjligheten för hyresnämnden att vid behov anlita expert, t.ex. i ärenden med svårbedömbara hyresjämförelser, bör också beaktas.

5 Förfarandet vid tvister

5.1 Förslaget och dess konsekvenser

Hyresnämndens medling bör vara inriktad på att förhindra att hyresförhållanden upphör utan befogad anledning. I de fall hyresförhållanden ändå upphör bör nämndens medling ge parterna en tillförlitlig vägledning inför en eventuell ersättningsprocess.

Vi föreslår bl.a.

att hyresvärden - om han sagt upp avtalet - skall hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling och att han skall ha möjlighet att återkalla sin ansökan om medling och därmed upphäva verkan av uppsägningen,

att hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall vara utan verkan, om inte uppsägningen innehåller uppgift om önskad villkor,

att hyresvärden - i fall då endast hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring - skall bli ersättningsskyldig, om han vägrar förlängning eller själv begär villkorsändring och hyresförhållandet upphör,

att processmaterial som parterna inte har lagt fram under medlingen skall få återopas vid en ersättningstvist i fastighetsdomstol endast om särskilda skäl föreligger,

att hyresnämnden på begäran av någon av parterna skall avge yttrande i frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet och att sådant yttrande skall kunna erhållas oavsett på vilken grund uppsägning skett.

Hyresvärdens uppsägning

Vi föreslår att hyresvärden, om han säger upp avtalet, själv skall hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling. Sådant hänskjutande skall normalt ske inom två månader från uppsägningen. Gör han inte det, bör uppsägningen bli utan verkan. Vi anser också att hyresvärden skall ha

möjlighet att upphäva verkan av uppsägningen genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling.

Hyresgästens uppsägning

Vi föreslår att en hyresgäst, som säger upp avtalet för villkorsändring, redan i uppsägningen skall underrätta hyresvärden om den ändring han önskar. Gör han inte det, bör uppsägningen bli utan verkan. Har inte hyresvärden själv sagt upp avtalet, anser vi att man bör utgå från att han är beredd att förlänga avtalet på oförändrade villkor. Om hyresvärden i sådant fall vägrar förlängning eller kräver ändrade hyresvillkor som är oförmåligare för hyresgästen, bör han alltid vara ersättningsskyldig om hyresförhållandet upphör.

Medling i hyresnämnden

Vi föreslår att ett yttrande från hyresnämnden i en lokalhyrestvist skall avse samma sak som kan komma att prövas i en efterföljande tvist i fastighetsdomstol om hyresvärdens ersättningsskyldighet. Under förutsättning att upplåtelsen är förenad med besittningsskydd, bör sådant yttrande kunna erhållas och detta oavsett på vilken grund avtalet sagts upp. Vid uppsägning för rivning, ombyggnad eller ändrade hyresvillkor bör hyresnämndens yttrande ha legal presumptionsverkan vid en efterföljande process i fastighetsdomstolen. Sådant yttrande bör få frångås vid domstolens prövning endast om det visas eller annars är uppenbart att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

För att yttrandet skall kunna bli tillförlitligt, bör parternas processmaterial redovisas redan under medlingen. I en ersättningstvist i fastighetsdomstol bör därför ytterligare material få åberopas endast om särskilda skäl föreligger.

För att parterna skall kunna rätta sitt agerande efter yttrandet, bör inte medlingsärendet avskrivas förrän 14 dagar efter det att yttrandet har meddelats.

Konsekvenser av förslaget

Förslaget att hyresvärden skall hänskjuta en tvist till hyresnämnden bör leda till att hans intresse av att dessförrinnan komma överens med hyresgästen ökar. Det är vidare rimligt att räkna med att den som säger upp avtalet i större utsträckning kommer att redovisa underlaget för uppsägningen redan i samband med att uppsägning sker, eftersom detta underlag i vart fall måste presenteras sedan ärendet hänskjutits till hyresnämnden. Genom

ett sådant förfarande förbättras möjligheterna till en snabb uppgörelse mellan parterna utan att tvisten behöver hänskjutas till nämnden. Hyresnämnderna kan då avlastas från ärenden där det egentligen inte råder tvist mellan parterna i frågan om uppsägningen är befogad eller ej.

För de tvister som hänskjuts till hyresnämnden för medling menar vi att hyresnämndens yttrande kommer att få en central betydelse. Yttrandet skall avse frågan om hyresvärden är ersättningsskyldig, oavsett på vilken grund avtalet sagts upp. Yttrandet kommer därför att ligga i linje med en tänkt dom i fastighetsdomstolen. Genom att parternas processmaterial måste läggas fram redan vid medlingen minskas också sannolikheten för att fastighetsdomstolen skall komma till ett annat ställningstagande än hyresnämnden. Det finns därför anledning att utgå från att parterna i normalfallet kommer att rätta sitt agerande efter ett yttrande från hyresnämnden. Innebär yttrandet att hyresvärdens uppsägning anses obefogad och om yttrandet avges före hyrestidens utgång, finns det anledning att räkna med att denne normalt förtar verkan av sin uppsägning genom att återta ansökan om medling. De föreslagna reglerna bör därför begränsa de fall då hyresgästen tvingas flytta från lokalen utan befogad anledning. Innebär yttrandet att hyresvärdens hyreskrav anses skäligt, kan hyresgästen inom fjorton dagar efter yttrandet acceptera hyreskravet och hyresvärden riskerar då att bli ersättningsskyldig, om han inte medger förlängning.

Vi räknar dock med att flertalet tvister - liksom i dag - kan biläggas redan genom hyresnämndens förlikningsverksamhet. Genom vårt förslag att parterna måste lägga fram sitt processmaterial redan i hyresnämnden får nämnden ett bättre underlag för ett rimligt förlikningsförslag.

Med de föreslagna reglerna får man räkna med att hyresnämnderna måste tränga in mer i varje enskilt ärende. Å andra sidan bör det bli färre ärenden och bättre underlag i dessa. Reglerna bör därutöver få till konsekvens att sakfrågorna kan skjutas i förgrunden under medlingen, vilket framför allt kan få betydelse i tvister om hyreskravs skälighet.

5.2 Nuvarande regler - en översikt

Bestämmelser om uppsägningsförfarandet och förfarandet vid tvister finns dels i hyreslagen, dels i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Bestämmelserna utgör sammantagna en ganska komplicerad enhet. Vi lämnar här en översiktlig beskrivning av bestämmelserna. I de följande delavsnitten behandlar vi bestämmelserna mer ingående.

Säger hyresvärden upp avtalet och vill hyresgästen inte flytta utan ersättning, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta

tvisten till hyresnämnden för medling. Om hyresvärden under medlingen skärper villkoren för förlängning, blir han alltid ersättningsskyldig om hyresförhållandet upphör.

Säger hyresgästen upp avtalet för villkorsändring, skall han - om inte parterna kommer överens - inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Hyresnämnden skall förelägga hyresvärden att uppge på vilka villkor han är beredd att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar inte hyresvärden föreläggandet, förlängs avtalet på de av hyresgästen önskade villkoren. Hyresgästen har möjlighet att återkalla sin ansökan om medling och därmed förta verkan av sin uppsägning.

Hyresnämndens uppgift är att medla i tvisten. Om parterna inte kommer överens, skall hyresnämnden på begäran från någon av parterna yttra sig om lokalens marknadshyra. Då uppsägning skett för ombyggnad eller rivning, skall hyresnämnden på motsvarande sätt yttra sig om en anvisad ersättningslokal skall anses godtagbar för hyresgästen. Kommer inte parterna överens om en förlängning av avtalet, måste hyresgästen flytta. Förhandlingarna mellan parterna är att anse som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. De åtgärder som parterna vidtar efter en medling som inte har lett till förlikning påverkar inte bedömningen av om hyresvärden skall anses ersättningsskyldig.

En hyresgäst som har ersättningsanspråk på hyresvärden för skador på grund av hyresförhållandets upphörande, skall inom två år från avflyttningen väcka talan hos fastighetsdomstolen. Vid prövningen är domstolen i vissa avseenden bunden av vad som förekommit under medlingen i hyresnämnden. Har hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande inte informerat om kända hyresanbud o.d., får dessa beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger. Vidare får fastighetsdomstolen vid sin prövning frånga ett yttrande från hyresnämnden endast om marknadshyran påtagligt avviker från vad som angivits i yttrandet eller hyresnämndens bedömning rörande anvisad ersättningslokal inte varit riktig. Fastighetsdomstolens dom kan överklagas till hovrätten och i sista hand till högsta domstolen.

5.3 Allmänna synpunkter på nuvarande regler

De synpunkter som framförts avser främst förhållandena vid medling i hyresnämnden. Från hyresgästerna kritiseras främst förhållandet att hyresgästen måste flytta innan han vet om ett hyreskrav från hyresvärden är

skäligt eller ej. Denna kritik skall bl.a. ses i samband med den tidigare redovisade kritiken mot hyreslagens definition av skäligt hyreskrav.

Som vi redovisar i avsnitt 3.3 anses inte de lagändringar från år 1979 som avsåg att förbättra hyresgästens ställning vid medlingen ha medfört några påtagliga förbättringar i praktiken. Det hävdas bl.a. att yttrande sällan begärs, att hyresnämnden undviker att avge yttrande och att hyresnämnderna inte vet vad som är marknadshyran för en lokal. Det anses dock inte uteslutet att möjligheten att få ett yttrande från hyresnämnden i vissa fall kan ha påverkat förhandlingssituationen och lett till förlikningar som inneburit reduceringar av ursprungliga hyreskrav.

Företrädare för hyresgästerna anser att reglerna bör ändras så att hyresnämndens roll stärks. De anser att hyresnämnden skall pröva vad som är skälig hyra och inte bara medla mellan parterna. De har vidare betonat vikten av regler som innebär att hyresgästen inte skall behöva flytta innan tvisten är avgjord. De mest långtgående förslagen går ut på att hyresnämnden skall pröva både ersättningsskyldigheten och ersättningens storlek och att hyresgästen därefter skulle få avgöra om han skall acceptera hyresvärdens villkor för förlängning eller flytta från lokalen. Med en sådan ordning räknar man också med att hyresgästen skall kunna få en eventuell ersättning före avflyttningen.

5.4 Allmänna överväganden

Lokalhyresgästerna har således ett starkt önskemål att inte behöva flytta från lokalen förrän tvisten slutligen är avgjord. De har därför föreslagit att hyresnämndens roll bör ändras så att nämnden inte bara skall medla i tvisten utan också slutligt avgöra ersättningsfrågan.

Hyresrättsutredningen föreslog i betänkandet (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra att tvister om ersättning enligt 57 § hyreslagen skulle flyttas från fastighetsdomstol till hyresnämnd med bostadsdomstolen som fullföljdsinstans. Förslaget mötte stark kritik från remissinstanserna. I propositionen till 1979 års ändringar i hyreslagen (prop. 1978/79:89 s. 19) anförde föredragande statsrådet bl.a. följande:

"I ersättningsprocessen aktualiseras normalt två huvudfrågor, nämligen frågan om lokalhyresgästen över huvud taget har rätt till ersättning av hyresvärden och frågan om storleken av denna ersättning.

Vad till en början angår rätten till ersättning gäller enligt huvudregeln att hyresgästen har sådan ersättningsrätt om hyresvärdens uppsägning varit obefogad. Uppsägningen anses obefogad bl.a. om värden fordrar en hyra som inte är skälig eller uppställer annat villkor som är obilligt.

När det gäller att bedöma frågor av denna typ har hyresnämnderna med sina intresseledamöter en utomordentligt stor erfarenhet och sakkunskap. Ser man till endast den första delen av ersättningsprocessen finns sålunda goda skäl för en överflyttning.

Den andra huvudfrågan i ersättningsprocessen, nämligen ersättningens storlek, gäller framför allt hur man på ett riktigt sätt skall fastställa värdet av en viss rörelse. Tvister om s.k. rörelseskada är många gånger komplicerade. Fastighetsdomstolarna har redan nu en betydande erfarenhet och kunskap om sådana tvister, främst eftersom värderingar av i princip samma slag förekommer i expropriationsmål. Bl.a. har fastighetsdomstolarna avsevärd erfarenhet när det gäller att bedöma s.k. rörelseintrång och företags avkastningsmöjligheter. Ser man till de många svårigheter som i allmänhet är förknippade med en rörelsevärdering talar enligt min mening starka skäl för att prövningen ligger kvar hos fastighetsdomstol (se prop. 1973:23 s. 110).

Det är vidare tveksamt om hyresnämnderna kan hantera ersättnings-tvisterna inom ramen för den nuvarande handläggningsordningen. Det vanliga rättegångsförfarandet är enligt min mening rent allmänt bättre lämpat för dessa tvister än det tämligen obundna förfarandet i hyresnämnden.

Med utredningens förslag skulle man få två självständiga prejudikatinstanser i helt likartade frågor. Högsta domstolen är sista instans när det gäller rörelseskada vid expropriation och liknande tvångsåtgärder medan med utredningens förslag bostadsdomstolen skulle som sista instans pröva likartade frågor i samband med skaderegleringen i ersättningsprocessen. Även detta talar mot utredningsförslaget.

I och för sig skulle man kunna tänka sig att dela upp ersättningsprocessen på lokalhyresområdet, så att hyresnämnderna först prövade om det över huvud taget fanns rätt till ersättning och fastighetsdomstolen sedan fastställde ersättningens storlek. En sådan uppdelning skulle emellertid bli alltför omständlig och processekonomiskt kostsam."

Av dessa skäl förordade föredragande statsrådet att nuvarande ordning bibehölls, men betonade samtidigt att ställningstagandet skedde i avvaktan på hyresrättsutredningens fortsatta översyn av hur samtliga tvister på hyresrättens område skall prövas.

I betänkandet (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m. föreslog hyresrättsutredningen att samtliga hyresrättsliga tvister, bl.a. tvister om ersättning enligt 57 § hyreslagen, skulle prövas av hyresnämnden. Enligt förslaget skulle hyresnämnderna således handha såväl medlingsärenden rörande lokalhyror, inbegripet eventuella yttranden, som efterföljande ersättningstvister. Avgörandena i ersättningsfrågan skulle kunna fullföljas till bostadsdomstolen. I betänkandet förordades att hyresnämnderna vid handläggningen av ersättningstvisten skulle sammanträda med andra

ledamöter än de som under medlingen avgett yttrande om marknadshyra eller ersättningslägenhet. Flera remissinstanser, bl.a. domstolsverket, Svea hovrätt och bostadsdomstolen, var kritiska till hyresrättsutredningens förslag. Till dem som var kritiska hörde också rättegångsutredningen (Ju 1977:06) som tillkallats av regeringen för att se över förfarandet vid de allmänna domstolarna. I prop. 1983/84:137 s.67 anförde föredragande statsrådet att tiden ännu inte var mogen att ta ställning till en reform av hyresprocessen och att det bl.a. fanns anledning att avvakta resultatet av rättegångsutredningens arbete.

I april 1987 lade rättegångsutredningen fram ett delbetänkande (SOU 1987:13) Översyn av rättegångsbalken 3, Expertmedverkan och specialisering. Rättegångsutredningen anser att det skulle innebära fördelar om fastighetsmål, t.ex. lokalhyrestvister, handläggs vid landets samtliga tingsrätter och att begreppet fastighetsdomstol avskaffas. Vidare anser rättegångsutredningen att det skulle innebära fördelar om hyres- och arrendenämndernas uppgifter kunde överföras till tingsrätterna och bostadsdomstolens uppgifter till hovrätterna och högsta domstolen. Även medlingsärenden som gäller lokalhyrestvister bör enligt rättegångsutredningen kunna handläggas av tingsrätterna. Bestämmelser om sådana medlingsärenden anses utan svårighet kunna införas i lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden. Rättegångsutredningen framhåller också att det, bortsett från vissa ärenden som aktualiserar jävsfrågor, inte finns något principiellt hinder mot att låta intresseledamöter delta i handläggningen av hyres- och arrendemål vid tingsrätterna.

I avvaktan på ett slutligt ställningstagande till vilken eller vilka instanser som skall pröva hyrestvister i framtiden har vi inte funnit det meningsfullt att överväga en ändring av den kompetensfördelning som idag finns i lokalhyrestvister. De organisationer som varit företrädare i kommittén har också framhållit att de handlägningsrutiner som hyresnämnderna tillämpar vid medling i lokalhyrestvister är mycket ändamålsenliga. Vid utformningen av våra förslag har vi därför utgått från den nuvarande kompetensfördelningen mellan hyresnämnd och fastighetsdomstol. Det bör dock anmärkas att såväl hyresrättsutredningen som rättegångsutredningen ansett att samma instans bör kunna handlägga både medling i en lokalhyrestvist och prövning av en efterföljande ersättningstvist. Med detta synsätt torde de regler som vi föreslår kunna tillämpas även om samtliga hyrestvister framdeles skulle komma att handläggas i samma instans.

Beträffande hyresgästernas förslag att hyresgästen skulle få vara kvar i lokalen tills ersättningens storlek fastställts (se avsnitt 5.3) vill vi dock

anmärka att det knappast är möjligt att ha en sådan ordning. Skadans omfattning och därmed ersättningens storlek kan inte rimligen bedömas förrän skadan uppstått, dvs. efter hyresgästens avflyttning. Vidare vill vi anmärka att regler om att parterna skall kunna rätta sitt agerande efter ett slutligt avgörande i ersättningsfrågan skulle innebära att part ensidigt skulle kunna förta rättsverkan av ett domstolsavgörande. Detta kan inte anses förenligt med grundläggande processrättsliga principer.

Vi har således utformat våra förslag med utgångspunkt från den nuvarande ordningen att ersättningstvister slutligt skall prövas i fastighetsdomstol eller högre instans, men att en sådan tvist före hyrestidens utgång skall hänskjutas till hyresnämnden för medling. Medlingsverksamheten i hyresnämnden bör vara inriktad på att förhindra att hyresförhållanden upphör utan befogad anledning. Vidare bör, i de fall hyresförhållanden ändå upphör, hyresnämndens medlingsverksamhet ge parterna vägledning inför en eventuell ersättningsprocess. Med dessa utgångspunkter behandlar vi i avsnitt 5.5 ersättningstvister i fastighetsdomstol, i avsnitt 5.6 medling i hyresnämnd och i avsnitt 5.7 uppsägning från hyresvärden respektive hyresgästen.

5.5 Ersättningstvister i fastighetsdomstol

5.5.1 Nuvarande regler

Enligt 71 § hyreslagen skall hyrestvister som inte prövas av hyresnämnden tas upp av fastighetsdomstol. Inom lokalhyresområdet skall hyresnämnden pröva frågor om överlåtelse av hyresrätt, avstående av besittningsskydd och uppskov med avflyttning. Övriga tvister skall således prövas av fastighetsdomstolen. Tvister om hyresgästens besittningsskydd avser vanligen två frågor, nämligen hyresvärdens ersättningsskyldighet och storleken av eventuell ersättning.

Av 2 § lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål följer att processreglerna i rättegångsbalken i huvudsak är tillämpliga på förfarandet vid fastighetsdomstol. Vid tvister om ersättning i lokalhyresmål gäller rättegångsbalkens regler om dispositiva tvistemål. Det innebär bl.a. att domstolen grundar sitt avgörande på det underlag som parterna lägger fram. Det innebär också att bevisbördan i första hand ligger på käranden, som i tvister enligt 57 § hyreslagen är hyresgästen.

Som vi tidigare nämnt styrs fastighetsdomstolens prövning också av regler i hyreslagen. För att kunna få ersättning enligt 57 § hyreslagen krävs dels att hyresgästen hänskjutit tvisten till hyresnämnden inom två

månader från uppsägningen, dels att talan väcks vid fastighetsdomstolen inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Enligt 57 a § hyreslagen får ett yttrande från hyresnämnden frångås vid fastighetsdomstolens prövning endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran påtagligt avviker från vad som angivits i yttrandet eller att hyresnämndens bedömning rörande anvisad ersättningslokal inte varit riktig. I samma paragraf anges också att om hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat hyresavtal för lokalen utan att han under medlingen informerat därom, får anbudet eller avtalet beaktas i ersättningstvisten endast om synnerliga skäl föreligger.

5.5.2 Fastighetsdomstolarnas verksamhet

I betänkandet (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra redovisade hyresrättsutredningen de avgöranden om ersättning enligt 57 § hyreslagen som meddelats av fastighetsdomstolarna under tiden den 1 januari 1971 - 15 november 1976. Det rörde sig om sammanlagt 25 domar, vilket hyresrättsutredningen fann vara anmärkningsvärt få. Vi har vänt oss till landets fastighetsdomstolar för att få uppgifter om de mål om ersättning enligt 57 § hyreslagen som avgjorts fr.o.m. år 1976. Sammanlagt har enligt domstolarnas uppgifter meddelats 42 domar i sådana ersättningsmål under tiden 1976 - oktober 1985. Av domstolarnas uppgifter framgår också att av de under samma tid anhängiggjorda målen återkallades 40-50 mål. Av de tvister som fördes till domstol återkallas således cirka hälften.

De 42 mål som avgjordes genom dom kan delas upp efter grunden för uppsägningen enligt följande.

Krav på ändrade hyresvillkor	9 mål
Hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser	4 mål
Rivning	11 mål
Ombyggnad	8 mål
Annan anledning	10 mål

I bilaga 7 finns referat av domarna.

I de 42 domarna i fastighetsdomstol bedömdes hyresvärden vara ersättningsskyldig i 22 fall (i fyra av dessa hade hyresvärden medgett ersättningsskyldighet) och icke ersättningsskyldig i 20 fall.

I 26 fall överklagades domen till hovrätten och i tre fall fördes tvisten vidare till högsta domstolen.

Av uppgifter i domarna framgår att det i genomsnitt tog tre år och tre månader från det att hyresavtalet sagts upp till fastighetsdomstolens dom. Tiden från stämning till dom svarade för i genomsnitt ett år och sex månader. Om domen överklagades, tog det i genomsnitt ytterligare ett år och nio månader. De angivna tiderna kan jämföras med att den genomsnittliga handläggningstiden i fastighetsdomstolarna för mål rörande hyrestvister var ca 4 månader år 1984. Det bör därvid anmärkas att flertalet hyrestvister är av enkel beskaffenhet, t.ex. indrivnings- och förverkandemål.

5.5.3 Hyresgästens ställning inför en ersättningstvist

I dispositiva tvistemål får den part som förlorar tvisten normalt betala både sina egna och motpartens rättegångskostnader. Denna risk tillsammans med övriga olägenheter av en process gör det naturligt att hyresgästen drar sig för att inleda en skadeståndsprocess, om han inte på goda grunder tror sig kunna få ett ekonomiskt utbyte av en sådan process. Kan inte hyresgästen i förväg få tillgång till relevant processmaterial eller annan vägledning, är det troligt att han underlåter att väcka skadeståndstalan även i fall då uppsägningen objektivt sett varit obefogad.

Vid uppsägning på grund av att huset skall rivas eller byggas om eller för att hyresgästen brustit i sina förpliktelser är det normalt omständigheter före hyresgästens avflyttning som är avgörande för hyresvärdens ersättningsskyldighet. Både hyresvärd och hyresgäst har kännedom om dessa. Vid uppsägning för rivning eller ombyggnad finns det dessutom möjlighet att få ett yttrande från hyresnämnden om anvisad ersättningslokal skall anses godtagbar. Parterna får därmed i detta hänseende en vägledning för sitt agerande både under medlingen och inför en eventuell ersättningstvist. Vid uppsägning för att hyresgästen brustit i sina förpliktelser skall hyresnämnden dock inte avge något yttrande.

Vid uppsägning med krav på högre hyra är det ofta väsentligt för frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet vad som hänt efter avflyttningen. En bedömning av hyreskravets skälighet kan med nuvarande regler förutsätta kännedom dels om det hyresavtal hyresvärden och efterföljande hyresgäst träffar, dels om efterföljande hyresgästs verksamhet. Den avflyttade hyresgästen måste i sådana fall anses ha svårigheter att få tillgång till relevant information. Varken hyresvärden eller efterföljande hyresgäst kan förväntas ha intresse av att lämna uppgifter som kan leda till att hyresvärden riskerar skadeståndsskyldighet. Hyresnämndens yttrande om lokalens marknadshyra är avsett att utgöra en vägledning för parterna. Som vi närmare

redovisar i avsnitt 4.4 kan dock ett sådant yttrande inte anses utgöra någon säker vägledning för parterna i frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet.

Har avtalet sagts upp av annan anledning, t.ex. för att hyresvärden själv skall använda lokalen, kan hyresgästen också ha svårigheter att få underlag för en bedömning av om uppsägningen är befogad. I sådana fall finns det inte heller någon möjlighet att få något yttrande från hyresnämnden som vägledning.

Vi menar att de beskrivna förhållandena innebär svårigheter för hyresgästen att hävda sin rätt. Detta gäller särskilt då tvisten avser skäligheten av ett hyreskrav. Det är vår uppfattning att hyresgästens svaga ställning inför sådana tvister kan vara en orsak till att så få ersättningstvister förekommit.

Hyresgästernas svaga ställning inför ersättningstvister utgör en påtaglig brist i besittningsskyddet. En förstärkning av detta skydd bör enligt vår mening åstadkommas genom att hyresgästen under medlingen i hyresnämnden tillförsäkras relevant information och bättre vägledning för sitt agerande.

5.6 Medling i hyresnämnd

5.6.1 Nuvarande regler m.m.

Förutom i hyreslagen finns bestämmelser för hyresnämndernas verksamhet i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Hyresnämndens uppgift är enligt 4 § nämndlagen bl.a. att medla i hyresrättstvister. Tanken är att tvisterna i regel skall kunna biläggas om parterna kan få utveckla och väga sina synpunkter mot varandra med hjälp av hyresnämnden. I hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande (SOU 1966:14) Ny hyreslagstiftning (s. 285) underströks vikten av att medlingsnämnden (sedemera hyresnämnden) i sin strävan att ena parterna kring en praktisk och rimlig lösning av tvistefrågorna inte får bortse från att parterna skall ha den rätt som lagen avser att ge. Förlikningsförslag bör därför inte läggas så att de missgynnar den part som uppenbart har rätt. Risken finns annars att förtroendet för nämnden rubbas.

Enligt 12 a § nämndlagen skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, avge yttrande om lokalens marknadshyra eller om lokal som har anvisats i samband med uppsägning för rivning eller ombyggnad är godtagbar. Dessa regler infördes år 1979 på förslag av hyresrättsutredningen. Hyresrättsutredningen avsåg med sitt förslag bl.a. att få

till stånd en ordentlig utredning av lokalens marknadshyra under medlingen. Genom hyresnämndens yttrande skulle parterna bli mer jämställda i fråga om tillgänglig information om lokalens marknadshyra.

För att hyresnämnden vid begäran om yttrande skall få tillgång till framför allt hyresvärdens underlag och för att denne inte skall ha intresse av att förhålla sig passiv infördes år 1979 också den s.k. preklusionsregeln i 57 a § hyreslagen. Enligt denna får hyresvärden i en ersättningstvist endast om synnerliga skäl föreligger åberopa hyresanbud eller träffat hyresavtal som varit kända vid tiden för ett yttrande om marknadshyra men som han då inte informerat om. Vidare infördes år 1979 en s.k. presumptionsregel i samma paragraf. Enligt denna får ett yttrande från hyresnämnden frångås vid fastighetsdomstolens prövning endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran påtagligt avviker från vad som angetts i yttrandet eller att hyresnämndens bedömning rörande anvisad ersättningslokal inte varit riktig. I hyresrättsutredningens betänkande angavs att en avvikelse med så mycket som 10 procent från den av hyresnämnden angivna marknadshyran alltid måste betraktas som påtaglig.

Hyresrättsutredningen ansåg (SOU 1978:8 s. 86) att framför allt praktiska skäl talade för att hyresnämnden skulle avge yttrande även rörande godtagbarheten av en anvisad ersättningslokal i rivnings- och ombyggnadsfallen. Den lokal som uppsägningen avser kan ha rivits vid tiden för fastighetsdomstolens prövning. Vidare kan en anvisad ersättningslokal ha ändrats eller vara svårtillgänglig för besiktning av fastighetsdomstolen. En besiktning av hyresnämnden ansågs därför vara det bästa bevismedlet för bedömningen av om en anvisad ersättningslokal varit godtagbar. Hyresrättsutredningen ansåg dock att det i andra lokalhyrestvister inte fanns något behov av yttrande från hyresnämnden.

Hyresnämndens yttrande kan inte överklagas. Yttrandet har inte några omedelbara rättsverkningar utan enbart presumptionsverkan i en ersättningstvist vid fastighetsdomstol.

Domstolsverkets statistik ger en uppfattning om hyresnämndens medlingsverksamhet i lokalhyrestvister. En närmare redovisning av denna statistik finns i bilaga 6. Vi har också inhämtat ytterligare information direkt från hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Gävle, vilka svarar för ca 80 procent av alla medlingsärenden i landet.

Av domstolsverkets statistik framgår att hyresnämnderna årligen handlägger ca 3 500 lokalhyresärenden, varav ca 2 600 avser tvister enligt 57 § hyreslagen. Den genomsnittliga handläggningstiden i hyresnämnd för sistnämnda typ av ärenden är ca 9 månader. I andra lokalhyrestvister, dvs.

överlåtelse av hyresrätt, avstående av besittningsskydd och uppskov med avflyttning, ligger handläggningstiderna på 2-3 månader. Enligt uppgift från hyresnämnderna beror den långa handläggningstiden i medlingsärendena till stor del på att dessa vilar i enlighet med parternas önskemål. Av statistiken framgår vidare att ca hälften av medlingsärendena inte leder till muntligt sammanträde. Hyresnämnderna menar att många medlingsärenden kommer till hyresnämnden utan att det egentligen föreligger någon tvist mellan parterna. I många fall kommer parterna överens utan hyresnämndens medverkan och utan att hyresnämnden informeras. Dessa ärenden förorsakar emellertid hyresnämnderna ett inte obetydligt administrativt arbete.

Om tillvägagångssättet vid medling uppger hyresnämnderna att grunden för medlingen alltid utgörs av parternas framlagda underlag. Omfattningen och karaktären av parternas underlag har betydelse för vilken inriktning medlingen i en tvist om skälig hyra får. Enligt hyresnämnderna kan ett förlikningsförslag vara inriktat på vilken hyra hyresgästens verksamhet kan klara, vilken hyra som gäller i den bransch hyresgästen är verksam i etc. Inriktningen kan också vara den högsta hyra som fastighetsägaren kan få ut. I sådant fall ligger förlikningsförslaget i linje med en tänkt dom i fastighetsdomstol. Det förekommer ofta att hyresnämnderna vid medlingen inte får något underlag alls från parterna. Då återstår enligt hyresnämnderna endast att försöka få parterna att "gå halva vägen var". Det finns olika uppfattningar om vilken medlingsinriktning som är lämpligast. Vissa hyresnämnder säger sig försöka uppnå förlikning oavsett vilken hyresnivå man hamnar på. Andra anpassar medlingen efter den hyra som skulle kunna anses skälig vid en tvist i fastighetsdomstol. Hyresnämnderna framhåller dock vikten av att parterna oavsett medlingens inriktning får en information om denna i förväg.

Som vi redovisar i avsnitt 5.3 finns det en allmän uppfattning hos parterna på lokalhyresmarknaden att den år 1979 införda möjligheten att få ett yttrande från hyresnämnden om marknadshyran inte fått åsyftad verkan. Denna uppfattning delas av hyresnämnderna. Uppgifter från hyresnämnderna tyder på att yttrande bara avges i 25-30 ärenden om året, vilket motsvarar ca en procent av alla medlingsärenden. Som förklaring till att möjligheten att få ett yttrande inte utnyttjas anger hyresnämnderna bl.a. att varken möjligheten till yttrande eller yttrandets innebörd är tillräckligt känd. Det har hävdats av parterna på lokalhyresmarknaden att hyresnämnderna är ovilliga att avge yttrandet och att de saknar kunskaper om marknadshyorna. Hyresnämnderna förklarar detta med att parterna sällan lägger

fram ett underlag som möjliggör ett yttrande. Hyresnämnderna betonar att de inte har möjlighet att komma med något relevant yttrande utan sådant material från parterna. Hyresnämnderna är därför kritiska till de hyresgäster som begär yttrande om marknadshyran utan att lägga fram något eget underlag. De uppger också att hyresnämndens primära uppgift är att förlika parterna och att ett yttrande i vissa fall kan komma att väsentligt avvika från ett lagt förlikningsförslag. Hyresnämnderna medverkar därför i sådana fall inte aktivt till att ett yttrande kommer till stånd.

5.6.2 Överväganden

Uppgifterna från olika organisationer på lokalhyresmarknaden och från hyresnämnderna visar att möjligheten att få ett yttrande från hyresnämnden om marknadshyran inte fått den effekt som var avsedd. En viktig förklaring till detta torde vara att parterna inte lägger fram tillräckligt underlag under medlingen. Utan underlag från parterna är det inte möjligt för hyresnämnden att avge ett meningsfullt yttrande om marknadshyran. Utöver hyresnämndernas förklaringar pekar vi i avsnitt 4 på andra förhållanden som vi menar utgör en väsentlig förklaring till att yttrandemöjligheten inte fått avsedd effekt. Vi konstaterar där att det i regel är omöjligt för parterna att i förväg och med rimlig säkerhet kunna bedöma hyreskravets skälighet. Det är givetvis i grunden lika svårt för hyresnämnden att göra en sådan bedömning, eftersom den som regel inte har bättre underlag än det som parterna lägger fram. Hyresvärdens intresse av att medverka till ett meningsfullt yttrande kan också i vissa fall vara begränsat. Han kan med hänsyn till påtaglighetskravet i presumtionsregeln vid en eventuell ersättningstvist t.o.m. ha fördel av att hyresnämnden i ett yttrande kommit fram till en lägre hyra än lokalens marknadshyra. Det underlag hyresvärden har anledning att lägga fram blir därför beroende av vilket intresse han kan ha av ett yttrande. Därför kan det vara svårt för hyresgästen att bedöma hur tillförlitligt ett yttrande är. Företrädare för hyresgästerna har också hävdat att hyresgästen inte vågar rätta sitt agerande efter ett yttrande. Vi menar att det finns en stor risk att ett yttrande om marknadshyran inte utgör någon tillförlitlig vägledning inför en ersättningstvist i fastighetsdomstolen och att detta utgör ett betydande hinder för att yttrandet skall få den effekt som var avsedd.

Vi anser dessutom att det i allmänhet måste vara mycket svårt att enligt nuvarande regler till beloppet ange vad som är marknadshyran för en viss lokal. En sådan bedömning ställer mycket stora krav på både omfattningen och kvaliteten på det underlag som parterna lägger fram. Vi menar

att det är för optimistiskt att räkna med att ett sådant underlag skall läggas fram.

I detta sammanhang finns det anledning att erinra om att vi i avsnitt 4 föreslår en ändring av hyreslagens definition av skäligt hyreskrav. Vårt förslag innebär att man normalt inte skall fästa avseende vid vad en efterföljande hyresgäst betalar i hyra. I stället skall man vid prövningen främst utgå från de hyror som gäller för jämförliga lokaler. Med detta förslag minskas sannolikheten för att hyresnämndens yttrande skall avvika från en dom i en eventuell ersättningstvist.

Av beskrivningen i avsnitt 5.6.1 framgår att hyresnämndens medlingsverksamhet blir lidande av att parterna inte lägger fram något underlag. Det är lätt att inse att det utan sådant underlag måste vara i det närmaste omöjligt för hyresnämnden att lägga förlikningsförslag i linje med vad som enligt hyreslagen är att anse som skäligt hyreskrav.

Beskrivningarna i avsnitt 5.5.3 rörande hyresgästens ställning inför en ersättningstvist och i avsnitt 5.6.1 rörande hyresnämndens medling och yttrande visar att nuvarande regler inte fungerar på det sätt som var avsett då de infördes. Vi menar att nuvarande möjligheter till yttrande från hyresnämnden inte har givit parterna en bättre vägledning. Som vi tidigare nämnt är det naturligt att parternas agerande vid uppsägning, vid de följande direkta förhandlingarna och vid medlingen beror på vilka möjligheter de tror sig ha i en eventuell ersättningstvist. Om hyresgästen har svårt att bedöma sin ställning inför en ersättningstvist, leder detta också till en svag ställning vid förhandlingar och medling. Dessa omständigheter leder således till en ond cirkel som enligt vår uppfattning måste brytas.

Hyresnämndens uppgift bör enligt vår mening även fortsättningsvis vara att medla i tvister om huruvida uppsägningen är befogad eller ej. Det innebär att medlingen bör vara inriktad på att hyresförhållanden skall förlängas på skäliga villkor och att de inte skall upplösas utan befogad anledning. Vid medlingen bör parterna också kunna erhålla ett yttrande från hyresnämnden till vägledning för sitt agerande under medlingen och inför en eventuell ersättningstvist. Det är enligt vår uppfattning av grundläggande betydelse att reglerna är så utformade att såväl förlikningsförslag som yttrande skall kunna ligga i linje med den dom som kan förutses om tvisten skulle prövats i fastighetsdomstol. Önskvärdheten av en sådan medlingsinriktning har, som vi tidigare redovisat, understrukits i förarbetena till de nuvarande reglerna.

I sin medlingsverksamhet bör hyresnämnderna dock beakta att vissa hyresgäster kan ha problem att omgående klara en större hyreshöjning även

om den är skälig i hyreslagens mening. I dessa fall är det enligt vår mening rimligt att hyresnämnden ändå försöker få parterna att komma överens om förlängning av hyresförhållandet. Det bör i första hand kunna ske genom att hyresnämnden söker förmå parterna att acceptera att hyreshöjningen genomförs successivt, s.k. trappning. Sedan år 1982 finns det en överenskommelse mellan å ena sidan Sveriges Fastighetsägareförbund och å andra sidan Sveriges Köpmannaförbund och Småföretagens Riksorganisation (f.d. SHIO-Familjeföretagen) om sådan trappning. Då organisationerna på detta sätt visat sin vilja att försöka lösa hyresgästernas problem med stora hyreshöjningar genom sådan trappning, finns det anledning att räkna med att en sådan medlingsinriktning hos hyresnämnderna blir framgångsrik.

Hyresnämndens yttrande bör enligt vår mening ges en central roll vid medlingen. En förutsättning för att hyresnämndens yttrande skall ligga i linje med en tänkt dom i fastighetsdomstol är att yttrandet avser samma sak som fastighetsdomstolen prövar. I ersättningstvister prövar fastighetsdomstolen, oavsett på vilken grund avtalet sagts upp, om hyresvärden är ersättningsskyldig, dvs. om uppsägningen är befogad eller ej. Vi menar därför att hyresnämnden, på begäran av någon av parterna, skall avge ett yttrande om huruvida ersättningsskyldighet föreligger, oavsett på vilken grund avtalet sagts upp. Enligt vår mening finns det ett starkt behov av ett yttrande med sådan innebörd.

I prop. 1978/79:89 (s. 19) anförde föredragande statsrådet att hyresnämnderna har en utomordentligt stor erfarenhet och sakkunskap när det gäller frågan om lokalhyresgästen har rätt till ersättning av hyresvärden. Det är också vår uppfattning att hyresnämnderna är väl skickade att kunna bedöma hyresrättsliga tvister och avge yttrande i frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet.

För att hyresnämndens yttrande skall kunna utgöra en god vägledning för parterna måste de kunna lita på att fastighetsdomstolen endast undantagsvis kommer till en annan slutsats än hyresnämnden. En viktig förutsättning för detta är givetvis att det underlag som är relevant för frågan om ersättningsskyldigheten läggs fram redan under medlingen i hyresnämnden. Kan någon av parterna vinna på att vänta med att redovisa processmaterial till en eventuell tvist i fastighetsdomstolen, blir hyresnämndens yttrande inte tillräckligt tillförlitligt. Vi menar därför att parterna i princip inte bör få åberopa andra uppgifter i en ersättningstvist än de som lagts fram under medlingen. Endast sådana nya omständigheter och bevis som inte varit

tillgängliga för part före medlingens avslutande bör enligt vår mening få åberopas vid en tvist i fastighetsdomstolen.

Har uppsägning skett för att hyresgästen brustit i sina förpliktelser, bör hyresvärden i fastighetsdomstolen givetvis få åberopa att hyresgästen efter uppsägningen och hyresnämndens yttrande gjort sig skyldig till fortsatta kontraktsbrott. Vid uppsägning för att hyresvärden själv behöver lokalen är det naturligt att hyresgästen skall kunna få åberopa omständigheter som inträffat efter yttrandet, t.ex. att hyresvärden inte använt lokalen själv utan hyrt ut den till annan hyresgäst.

Har uppsägningen avsett ändrade hyresvillkor, bör parterna i fastighetsdomstolen få åberopa de ändringar i jämförelsematerialet som skett efter medlingens avslutande. Eftersom det är hyreskravets skälighet för en ny avtalsperiod som skall bedömas, är det i princip utgående hyror i jämförelselokalerna vid denna periods början som är relevanta. Eftersom hyreskravets skälighet skall avse tidpunkten då nytt avtal ingås, kan det efter tidpunkten för yttrandet ha inträffat förändringar av hyrorna för de åberopade jämförelselokalerna. Av det i hyresnämnden framlagda underlaget bör det dock framgå dels om det för jämförelselokalerna finns avtalade hyresförändringar, dels om avtalstiden för några jämförelselokaler löper ut så att en annan hyra kan komma att gälla för någon lokal. Vidare bör parterna i fastighetsdomstolen få åberopa även andra hyresavtal som jämförelsematerial, om dessa avtal träffats först efter medlingens avslutande. En förutsättning bör dock vara att avtalen gäller för den tidpunkt då ett nytt avtal för provningslokalen skulle börja löpa.

Något ytterligare jämförelsematerial bör enligt vår mening inte få åberopas i fastighetsdomstolen. En sådan ordning skulle avsevärt minska parternas intresse att i hyresnämnden lägga fram ett tillfredsställande jämförelsematerial. Därmed skulle nackdelarna med den nuvarande ordningen komma att kvarstå. Vi anser inte att det finns någon nämnvärd risk för att medlingen i hyresnämnden skulle tyngas av ett alltför omfattande underlag. Omfattningen bestäms rimligen av tvistens karaktär och inte av om det är fråga om medling eller slutlig prövning. Enligt 16 f § nämndlagen skall hyresnämnden se till att onödig utredning inte förebibras.

För att hyresnämndens yttrande om ett hyreskravs skälighet skall utgöra en så säker grund som möjligt för parternas agerande har yttrandet enligt nuvarande regler givits en legal presumtionsverkan i en efterföljande process i fastighetsdomstolen. Detsamma gäller yttranden i rivnings- och ombyggnadsfallen då anvisade ersättningslokalers egenskaper skall bedömas. Vi menar att det finns goda skäl att behålla en legal presumtionsverkan av

yttranden i sådana fall. Några motsvarande skäl för att ha en legal presumtionsverkan då uppsägning skett på annan grund, anser vi dock inte föreligga. Detta hindrar inte att hyresnämndens yttrande ändå i många fall kommer att få betydelse i ersättningsprocessen.

För att parterna skall ha möjlighet att rätta sitt agerande efter ett yttrande är det rimligt att de ges en viss tidsfrist efter yttrandet att inta sina slutliga ståndpunkter. Därför menar vi att medlingsärendet inte bör få avskrivas förrän 14 dagar efter yttrandet.

I enlighet med våra överväganden i följande delavsnitt bör det åligga hyresvärden att hänskjuta en tvist till hyresnämnden, om det är han som sagt upp avtalet. Enligt vår mening bör hyresvärden då ha möjlighet att återkalla sin ansökan om medling och därmed förta verkan av uppsägningen. Innebär yttrandet att uppsägningen är obefogad, kan hyresvärden enligt vårt förslag undgå ersättningsskyldighet genom att återkalla sin ansökan om medling och därmed förta uppsägningen dess verkan. Avtalet förlängs då på oförändrade villkor enligt reglerna i 3 § hyreslagen. Innebär yttrandet att hyresvärdens villkor för förlängning är skäliga, har hyresgästen möjlighet att inom den angivna tidsfristen acceptera de erbjudna villkoren. Medger hyresvärden då inte förlängning på dessa villkor blir han ersättningsskyldig, om hyresförhållandet upphör. Parterna bör, liksom enligt nuvarande regler, ha möjlighet att i hyresnämndens protokoll få antecknat sina slutliga ståndpunkter (se 3 § förordningen, 1975:520, om protokollföring m.m. vid arrendenämnd och hyresnämnd).

Vi anser att ett yttrande som avser hyresvärdens ersättningsskyldighet avsevärt kommer att påverka parternas agerande. Sålunda bör ett yttrande om att uppsägningen är obefogad öka hyresvärdens intresse av att förta uppsägningen dess verkan. På det sättet bör ett sådant yttrande kunna motverka att hyresgästen tvingas att flytta utan befogad anledning. På motsvarande sätt bör ett yttrande om att uppsägningen är befogad utgöra en värdefull vägledning för parterna i deras fortsatta agerande.

Den ovan föreslagna ordningen syftar bl. a. till att tvisterna skall kunna lösas i ett så tidigt skede som möjligt. Hyresnämnderna bör därför sträva efter att alla de omständigheter och bevis som parterna vill åberopa läggs fram så tidigt som möjligt. De föreslagna reglerna om att parterna redan under medlingen skall redovisa sitt processmaterial bör öka hyresnämndens möjligheter att avge ett förlikningsförslag som parterna kan godta. Om parterna inte är intresserade av konstruktiva förlikningsförhandlingar, bör normalt inte förlikningsförsöken fortsätta. Även om förlikningsförsöken avbryts, bör dock inte medlingsärendet avskrivas förrän hyresnämnden

efterfrågat parternas intresse av att hyresnämnden avger ett yttrande. Som tidigare framgått har uppenbarligen inte vare sig möjligheten att få ett sådant yttrande eller yttrandets innebörd varit tillräckligt känd bland hyresgäster och hyresvärdar. Med hänsyn till yttrandets roll i lokalhyrestvisten, anser vi det vara viktigt att hyresnämnden efterfrågar parternas intresse av ett yttrande. Det ligger i sakens natur att hyresnämnden då också ger information om konsekvensen av ett yttrande.

5.7 Uppsägning

5.7.1 Hyresvärdens uppsägning

Nuvarande regler

Enligt 58 § hyreslagen skall hyresvärden i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. I uppsägningen skall hyresgästen också underrättas om att han - om han inte går med på att flytta utan att få ersättning - måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen. Om inte uppsägningen har detta innehåll, är den utan verkan. Det kan noteras att högsta domstolen har uttalat (NJA 1981 s. 675, rättsfall 10 i bilaga 7) att i en ersättningstvist kan endast prövas den uppsägningsanledning som angivits i uppsägningen.

Av 8 § andra och tredje styckena hyreslagen följer att det förenklade delgivningsförfarande som gäller för uppsägning av bostadslägenheter, då uppsägningen kan sändas i rekommenderat brev, inte får tillämpas för lokaler. Det innebär att en lokalhyresgäst som skall sägas upp måste delges uppsägningen enligt de ganska komplicerade bestämmelserna i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken.

Överväganden

Av vår redovisning i avsnitt 5.6.1 framgår att en stor mängd av hyresnämndernas medlingsärenden har tillkommit av formella skäl. Hyresgästen har vänt sig till hyresnämnden för att inte förlora sin rätt till ersättning. Som också framgår av redovisningen leder ärendena i ett stort antal fall inte till någon egentlig medling. Hyresnämnderna har upplyst att det i många fall visat sig att hyresvärd och hyresgäst inte träffats förrän vid första medlingssammanträdet och då många gånger kommer överens själva. Det kan således konstateras att hyresnämnderna får en stor mängd ärenden där det egentligen inte råder någon tvist mellan parterna. Vi menar att det

finns anledning att ändra reglerna så att parterna får ökat intresse av att försöka komma överens själva innan de vänder sig till hyresnämnden.

I detta syfte föreslår vi att reglerna ändras så att en hyresvärd som säger upp avtalet också skall hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden. Därmed skulle också en önskvärd likhet med motsvarande bestämmelser för bostadslägenheter erhållas. Om hyresvärden inte hänskjuter tvisten inom viss tid efter uppsägningen, bör denna vara utan verkan. Denna tid bör normalt vara två månader.

Med en sådan ordning kommer hyresvärden att ha ett större intresse av att försöka komma överens med hyresgästen innan en eventuell tvist hänskjuts till hyresnämnden. Det finns anledning att räkna med att hyresvärden i sådant fall också redovisar underlaget för sin ståndpunkt för hyresgästen redan i samband med uppsägningen. Denne kan då omgående bedöma sina möjligheter att bemöta hyresvärdens ståndpunkt. Hyresgästens anledning att driva uppsägningen till en tvist blir beroende av hans möjligheter att ta fram ett underlag som visar på andra förhållanden än vad hyresvärdens underlag visar. Parternas intresse att lösa tvisten själva kan därigenom komma att öka.

Den föreslagna ordningen ger också möjlighet att tillämpa det förenklade delgivningsförfarande som gäller för uppsägning av bostadshyresavtal.

5.7.2 Hyresgästens uppsägning för villkorsändring.

Nuvarande regler

Enligt 58 a § hyreslagen skall hyresgästen, om han i uppsägningen begärt förlängning på ändrade villkor, inom två månader från uppsägningen hänskjuta en tvist till hyresnämnden för medling. I sin ansökan om medling skall hyresgästen ange den ändring av hyresvillkoren som han önskar. I uppsägningen behöver dock inte de önskade villkoren redovisas. Om villkoren inte anges i samband med medlingsansökan, skall hyresnämnden förelägga hyresgästen att komplettera ansökan. Om hyresgästen inte efterkommer föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas, vilket medför att uppsägningen blir utan verkan. Uppsägningens verkan upphävs också om hyresgästen underlåter att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den angivna tvåmånadersperioden.

Har hyresgästen fullgjort sina åligganden, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppgge de villkor som han begär för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Följer inte hyresvärden föreläggandet, anses avtalet förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Detta skall anges i hyresnämndens föreläggande. Reg-

lerna innebär således att hyresvärden har rätt att i anslutning till hyresgästens uppsägning begära högre hyra eller vägra förlängning med hänvisning till de besittningsskyddsbrytande grunderna i 57 §. Upphör hyresförhållandet i sådant fall blir hyresvärden inte ersättningsskyldig, om hyreskravet bedöms skäligt eller någon besittningsskyddsbrytande grund föreligger. Hyresgästen har dock möjlighet att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling, vilket leder till att uppsägningens verkan förts. Därmed faller också hyresvärdens krav eller vägran att förlänga hyresförhållandet. Har emellertid hyresvärden själv sagt upp avtalet, kan inte hyresgästen förta verkan av en sådan uppsägning genom att återkalla sin ansökan om medling.

Reglerna i 58 a § har också den innebörden att uppsägningen står fast om medlingen i hyresnämnden avslutats och ärendet avskrivs. Har inte parterna kommit överens om villkoren för förlängning av hyresförhållandet, måste hyresgästen flytta. Detta gäller också om medlingsärendet avskrivs på grund av att hyresgästen uteblivit från ett sammanträde. Har hyresgästen haft laga förfall för sin utevaro, kan dock avskrivningsbeslutet undanröjas.

Överväganden

Såväl hyresnämnderna som företrädare för hyresgästerna har gjort gällande att reglerna är obegripliga för de flesta hyresgäster. Det anses också innebära en risk för hyresgästen att säga upp avtalet för villkorsändring, eftersom hyresvärden i sådant fall kan vägra förlängning. Enligt uppgift från hyresnämnderna och från företrädare för hyresgästerna har detta medfört att hyresgästerna sällan säger upp avtalet för villkorsändring.

Vi delar uppfattningen att reglerna om hyresgästens uppsägning för villkorsändring är komplicerade och leder till ett omständligt förfarande. Våra förslag till förändringar av hyreslagens definition av skäligt hyreskrav och tidigare förslag i detta avsnitt ger oss också anledning att ifrågasätta om reglerna för hyresgästens uppsägning för villkorsändring är lämpligt utformade. Enligt vår uppfattning skall dessa regler inte behöva vara mer komplicerade än reglerna för hyresvärdens uppsägning.

Vi anser att hyresgästen bör vara skyldig att redan i uppsägningen ange de ändrade hyresvillkor som han önskar. Man bör rimligen kunna utgå från att hyresgästen vet vilka villkor han önskar om han säger upp avtalet för villkorsändring. Vår föreslagna ändring av definitionen av skäligt hyreskrav bör också underlätta för hyresgästen att bedöma vilka villkor som kan anses skäliga.

Vi anser också att man bör kunna utgå från att hyresvärden är beredd att förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor, om han inte själv sagt upp avtalet. Hyresvärden bör därför inte undgå ersättningsskyldighet, om han till följd av hyresgästens uppsägning vägrar förlängning eller kräver högre hyra och hyresförhållandet upphör. Har hyresvärden grund för en sådan uppsägning, bör man kunna kräva att han själv säger upp avtalet. Den föreslagna definitionen av skäligt hyreskrav och kravet på att parterna skall redovisa sitt processmaterial redan under medlingen bör medföra att sakfrågan kommer i förgrunden. Utan redovisning av sakligt underlag under medlingen kan den som sagt upp avtalet inte räkna med att nå framgång med sin uppsägning. Denna ordning bör innebära att hyresgästen inte har anledning att säga upp avtalet för villkorsändring utom när hyresläget ger anledning till det. Hyresvärden bör inte heller ha någon anledning att säga upp avtalet enbart för att gardera sig mot hyresgästens eventuella uppsägning.

Hyresgästen bör liksom hyresvärden ha intresse av att redovisa underlaget för sina krav redan i samband med uppsägningen för att undvika en onödig tvist. Kommer inte parterna överens, bör hyresgästen, liksom enligt nuvarande regler, hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling senast två månader efter uppsägningen. Sker inte det är uppsägningen utan verkan.

Enligt vad vi föreslår i avsnitt 5.6.2 bör hyresvärden, då han sagt upp avtalet och hyresnämndens yttrande innebär att uppsägningen är obefogad, kunna undgå ersättningsskyldighet genom att återkalla sin ansökan om medling. En sådan möjlighet står inte hyresvärden till buds, om hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring. Om hyresnämndens yttrande i sådant fall innebär att de av hyresvärden erbjudna villkoren bedöms oskäliga, bör hyresvärden ha möjlighet att ta slutlig ståndpunkt efter yttrandet och få den antecknad i hyresnämndens protokoll. Denna ståndpunkt bör vara avgörande för eventuell ersättningsskyldighet, om hyresförhållandet upphör.

6 Uppskov med avflyttning

6.1 Förslaget och dess konsekvenser

För att inte onödig skada skall uppstå då ett hyresförhållande upphör är det viktigt med bestämmelser som ger möjlighet till generöst uppskov med avflyttningen. Vi föreslår att hyresnämnden skall kunna medge uppskov med avflyttningen för en tid av högst två år.

Parterna bör ha skäligt rådrum att planera för hyresförhållandets upplösning, om medlingen i hyresnämnden inte leder till att hyresförhållandet förlängs. Den nuvarande begränsningen till högst ett års uppskov med avflyttningen är i många fall alltför snäv för att särskilt hyresgästen skall kunna planera för en avflyttning, t.ex. genom att skaffa lämplig ersättningslokal. Vi grundar denna bedömning bl.a. på att uppsägningstiden normalt går åt till förhandlingar mellan parterna och till medlingsförfarandet i hyresnämnden. Parterna utgår dessutom i flertalet fall från att de slutligen skall kunna enas om en förlängning av avtalet. Om de inte kommer överens och hyresgästen alltså måste flytta, är det nödvändigt att det finns möjlighet till ett generöst anstånd. Vi föreslår att hyresnämnden skall kunna medge uppskov med avflyttningen för en viss tid om högst två år från hyrestidens utgång. Inom denna ram får tiden bestämmas vid en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen i det enskilda fallet.

Förslaget ger hyresnämnden ökade möjligheter att anpassa uppskovstiden till de olika situationer som kan föreligga vid avflyttning från en lokal. En möjlighet att ge längre uppskov med avflyttningen bör också leda till att förutsättningarna för förlikning under medlingen förbättras och att hyresvärderna får större intresse av att medverka till att hyresgästen får tillgång till en ersättningslokal.

6.2 Nuvarande regler

Om hyresförhållandet skall upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning eller hyresgästens uppsägning för villkorsändring, får hyresnämnden enligt 59 § första stycket hyreslagen på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttningen under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång. För att uppskov skall komma i fråga, får inte besittningsskyddet vara undantaget enligt bestämmelserna i 56 § (t.ex. på grund av förverkande eller avstående från besittningsskydd).

Enligt 59 § andra stycket får uppskov inte medges, om hyresvärden, hyresgästen eller någon annan därigenom skulle orsakas betydande skada eller olägenhet. Uppskov får inte heller medges, om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid den tidpunkten då avtalet upphör.

I förarbetena till bestämmelsen har anförts bl.a. att uppskov bör kunna medges när hyresgästen är i behov av anstånd för att kunna avveckla sin verksamhet i den förhyrda lokalen på ett tillfredsställande sätt (prop. 1968:91 bilag A s. 130 f och 237 f). Anstånd kan vara nödvändigt också på grund av att hyresgästen inte disponerar över annan lokal förrän någon tid efter hyresperiodens slut. Att hyresgästen kan ges skäligt rådrum med avflyttningen är också ägnat att stärka hans förhandlingsposition och främjar därigenom frivilliga uppgörelser mellan parterna. I båda dessa fall och många andra kan ett anstånd innebära att hyresgästens förlust minskar. Anståndet kan därmed även vara till hyresvärdens förmån.

I de fall hyresförhållandet skall upphöra med anledning av hyresvärdens uppsägning bör tidpunkten för uppsägningen vara avgörande vid bedömningen av behovet av uppskov med avflyttning (prop. 1973:23 s. 187 f). Skall hyresförhållandet upphöra på grund av att hyresgästen sagt upp hyresavtalet för villkorsändring, bör tidpunkten för uppsägningen inte tillmätas samma betydelse. I stället bör då i första hand beaktas den tidpunkt då det stått klart för parterna att de inte kunde komma överens om förlängning av hyresförhållandet.

Så länge uppskofsfrågan är anhängig i hyresnämnden har hyresgästen rätt att vara kvar i lokalen (jfr SOU 1981:77 s. 375). Ett yrkande om uppskov kan framställas även efter hyrestidens utgång. Ju senare ett sådant yrkande framställs, desto större är dock risken att ett anstånd anses medföra olägenheter för motparten (prop. 1968:91 bilag A s. 238).

Om uppskov medges, skall hyresnämnden enligt 59 § tredje stycket hyreslagen fastställa skäliga hyresvillkor under uppskovstiden. Det för-

utsätts att dessa bestäms efter en tämligen fri skälighetsbedömning (prop. 1968:91 bihang A s. 238).

Ett beslut om uppskov får enligt 70 § andra stycket inte överklagas.

6.3 Synpunkter på nuvarande regler

De längre uppsägningstider som infördes i hyreslagen den 1 juli 1979, dvs. normalt minst nio månader, uppfattas av de flesta som positiva för hyresgästerna. Hyresgästerna menar dock att uppsägningstiden i många fall är för kort för att planera en eventuell avflyttning och för att lösa problemen med ersättningslokal. Medlingen i hyresnämnden uppges i allmänhet ta så lång tid att det åsyftade planeringsutrymmet inte finns. Hyresnämndens beslut i uppskofsfrågan anses också komma alltför sent, vilket leder till osäkerhet både vid hyresgästens och hyresvärdens planering för tiden efter det att avtalet löpt ut.

Enligt uppgift från hyresnämnderna beviljas i de flesta fall uppskov med avflyttningen, dock inte alltid för den tid som begärts. Hyresnämnderna anser också att en möjlighet att medge längre uppskov skulle förbättra förutsättningarna att uppnå förlikning.

6.4 Överväganden

Reglerna om uppsägningstid syftar till att ge hyresvärd och hyresgäst rådrum för förhandlingar och medling rörande förlängning av hyresavtalet samt för de åtgärder som är nödvändiga vid en eventuell avflyttning. Om förhandlingarna mellan parterna drar ut på tiden, återstår dock ofta endast en kortare tid av hyresperioden. I avsnitt 5.6.1 redovisar vi att den genomsnittliga handläggningstiden för medlingsärenden i hyresnämnden är ca 9 månader. Man kan således normalt inte räkna med att hyresgästen efter medlingens avslutande har rådrum för att finna en ersättningslokal eller för att på annat sätt planera för sin verksamhet. Vidare bör beaktas att hyresvärden enligt vårt förslag i avsnitt 5.6.2 skall ha möjlighet att återkalla sin ansökan om medling före hyrestidens utgång och därmed upphäva verkan av sin uppsägning. Hyresgästen kan därför i sådant fall inte välja att flytta före medlingens avslutande.

Flertalet uppsägningar från såväl hyresvärd som hyresgäst avser krav på ändrade hyresvillkor och parterna utgår från att de slutligen skall komma överens om en förlängning av avtalet. I sådana fall torde de inte på allvar planera för en upplösning av hyresförhållandet förrän det står klart att de inte kan nå en överenskommelse.

Det bör dessutom beaktas att behovet av rådrum före en avflyttning är mycket skiftande för olika hyresgäster. I vissa fall leder en avflyttning till nedläggning av en rörelse, medan i andra fall verksamheten kan drivas vidare i nya lokaler. Vissa hyresgäster har inte några anställda. Andra hyresgäster har anställd personal och måste ta hänsyn till de varierande tidsfrister som enligt den arbetsrättsliga lagstiftningen gäller för varsel och uppsägning av anställda.

Dessa omständigheter visar enligt vår mening att behovet av rådrum före en avflyttning huvudsakligen bör tillgodoses genom regler som ger möjlighet till generöst uppskov med avflyttningen.

Utgångspunkten bör enligt vår uppfattning vara att det skall finnas tillräckligt rådrum före avflyttning efter det att det står klart för parterna att de inte kan enas om en förlängning av hyresavtalet. För att det skall vara möjligt att lösa de olika problem som följer av en avflyttning menar vi att den nuvarande begränsningen av uppskovstiden till ett år är för snäv. Det är lätt att inse att det i många fall kan vara svårt för hyresgästen att inom den tiden finna en lämplig ersättningslokal som är ledig till uthyrning. Vi anser därför att reglerna bör ändras så att hyresnämnden har möjlighet att medge uppskov med avflyttningen med högst två år från hyrestidens utgång. Uppskovstiden i det enskilda fallet bör liksom enligt nuvarande regler bestämmas vid en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Denna intresseavvägning bör vara tämligen fri och hyresnämnden bör därvid kunna beakta ett flertal aspekter. Vi anser inte att regler för hur denna skälighetsbedömning skall göras bör fixeras i lag. Liksom i dag (59 § andra stycket hyreslagen) bör hyresnämnden givetvis beakta behovet av uppskov och den skada som ett uppskov skulle medföra för motparten eller tredje man. Därvid bör särskilt beaktas att hyresgästen medges tillräckligt uppskov med avflyttning i fall då hyresförhållandet varat under lång tid eller då hyresvärdens uppsägning framstår som uppenbart obefogad. Hyresnämnden bör också särskilt beakta en hyresgästs behov av uppskov, om denne på grund av hög ålder eller annat liknande skäl inte avser att driva sin verksamhet vidare i annan lokal. Å andra sidan bör hyresnämnden vara restriktiv med uppskov, om hyresvärden sagt upp avtalet på grund av att hyresgästen brustit i sina förpliktelser och det framstår som uppenbart att uppsägningen är befogad.

I vissa fall är det av betydelse för hyresvärden att med säkerhet veta att hyresgästen flyttar vid hyrestidens utgång. Det gäller speciellt vid en planerad rivning eller ombyggnad av fastigheten. Ett sådant företag kan kräva en omfattande planering och samordning. Hyresvärden har emellertid flera

möjligheter att försäkra sig om att hyresgästen kommer att flytta vid denna tidpunkt. Ett sätt är att redan vid avtalets ingående träffa överenskommelse om ett avstående av besittningsskyddet. Ett annat sätt för hyresvärden att gardera sig mot att en planerad sanering måste senareläggas är att säga upp avtalet i så god tid att hyresgästen, även efter medlingen i hyresnämnden, har rimligt rådrum före avflyttningen. Normalt bör hyresvärden ha kännedom om en förestående sanering i så god tid att en tidig uppsägning är möjlig. Om detta undantagsvis inte varit möjligt och det rör sig om ett större rivnings- eller ombyggnadsprojekt, bör dock hyresnämnden vara restriktiv med uppskov.

Liksom idag bör hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor under uppskovstiden. Denna skälighetsbedömning bör vara tämligen fri, men nämnden bör givetvis, särskilt då hyrestvisten gällt hyresvillkoren, beakta den norm för skäligt hyreskrav som vi föreslår i avsnitt 4.

7 Ersättningsreglerna

7.1 Förslaget och dess konsekvenser

Det indirekta besittningsskyddets styrka beror bl.a. på om ersättningsreglerna är så utformade att de motverkar obefogade uppsägningar och håller hyresgästen skadeslös om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad uppsägning.

Vi föreslår

att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör på grund av en obefogad uppsägning,

att hyresgästen skall ha rätt till ersättning för kvarvarande värde av ändringsarbeten i lokalen som han bekostat även om de inte medfört en allmän ökning av lokalens värde som hyreslägenhet.

Vi föreslår att hyresgästen alltid skall ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör utan obefogad anledning. Ersättningsbeloppet bör baseras på totalhyran, dvs. all den ersättning, även engångsersättning och ersättning för värme, vatten m.m., som hyresgästen varit skyldig att betala med anledning av hyresförhållandet.

Om hyresgästen förorsakats förluster som inte täcks av minimiersättningen, bör hyresvärden i likhet med vad som gäller enligt nuvarande regler ersätta dessa i skälig omfattning. Vi föreslår därvid att ersättning för ändringsarbeten i lokalen som hyresgästen bekostat skall ersättas på basis av vad förlusten av dessa arbeten innebär för hyresgästen. Ersättningen bör till skillnad från nuvarande regler vara oberoende av vilket värde ändringsarbetena har för hyresvärden. I enlighet med nuvarande regler bör dock bara sådana ändringsarbeten ersättas som hyresvärden samtyckt till eller som vid avtalets ingående förutsatts att hyresgästen skulle få utföra.

Med de föreslagna ändringarna bör ersättningsreglerna på ett bättre sätt kunna motverka obefogade uppsägningar, vilket bör leda till bättre balans

mellan hyresvärd och hyresgäst. Genom en schablonberäknad minimiersättning bör också många tvister om ersättningsens storlek kunna undvikas.

7.2 Nuvarande regler

Enligt 57 § första stycket hyreslagen skall hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör, om hyresvärden vägrar förlängning av avtalet utan befogad anledning eller förlängning i annat fall inte kommer till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver oskäligen hyresvillkor. Enligt förarbetena till bestämmelsen är hyresvärden i princip skyldig att utge ersättning för all den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen. Bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk skall ske på samma grunder som vid bestämmande av ersättning vid expropriation. Därvid hänvisas särskilt till grunderna för bestämmande av ersättning för s.k. rörelseskada. (Se SOU 1966:14 s. 315 ff, prop. 1968:91 bilag A s. 128 f och 3 LU 1968:50 s. 86).

Med uttrycket att hyresvärden "i skäligen omfattning" skall ersätta hyresgästen dennes förlust antyds att ersättningen i vissa fall skall kunna jämkas. Enligt förarbetena skall denna möjlighet utnyttjas bara i undantagsfall, t.ex. då hyresgästen underlåtit att vidta de åtgärder till minskning av uppkommen skada som skäligen kunnat fordras av honom (se SOU 1966:14 s. 321 och prop. 1968:91 bilag A s. 236). En annan begränsning av hyresgästernas rätt till ersättning följer av 57 § tredje stycket hyreslagen. Där stadgas det att förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten endast skall ersättas om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Ersättning för sådan förlust utgår med högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet. Sådana ändringsarbeten som endast ökat värdet hos lokalen om den används för ett speciellt ändamål ersätts således inte.

Som tidigare nämnts skall hyresgästens ersättningsanspråk bedömas på expropriationsrättsliga grunder. Ersättning vid expropriation utgår enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719) i första hand i form av löseskilling eller inträngsersättning för att kompensera sakägaren för den egendom som exproprieras och för värdeminskning på återstående egendom. S.k. annan ersättning utgår för den övriga ekonomiska skada som expropriationen förorsakar. Denna kan bestå i att sakägaren åsamkas en extra utgift genom expropriationen eller att han går miste om en inkomst som han eljest kunnat

påräkna. Syftet med expropriationsersättningen är att sakägaren efter expropriationen förmögenhetsmässigt skall komma i samma läge som om expropriationen inte ägt rum. Har den exproprierande åtagit sig att vidta åtgärd för att minska skadan, skall detta beaktas vid bestämmandet av ersättningen, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av sakägaren.

Från praktisk synpunkt har expropriationsfallen avseende bestämmandet av annan ersättning delats upp i två huvudgrupper, nämligen de fall då den exproprierade egendomen används som bostad för sakägaren eller eljest för hans personliga behov och de fall då egendomen används i något slag av rörelse (se SOU 1969:50 s. 187 f). I de förstnämnda fallen utgår annan ersättning huvudsakligen för kostnader för att anskaffa annan bostad eller andra utrymmen som fyller sakägarens behov på liknande sätt som den exproprierade egendomen. I de sistnämnda fallen, då egendomen används i en rörelse, utgår annan ersättning för s. k. rörelseskada. Om rörelsen måste upphöra till följd av expropriationen, skall ersättningen beräknas efter det värde rörelsen skulle ha haft om inte expropriation ägt rum. Drivs rörelsen vidare under ändrade betingelser, t.ex. efter flyttning, skall rörelsens värde efter förändringen jämföras med det värde den skulle ha haft om expropriation inte hade skett. I sådant fall skall också flyttnings- och andra omställningskostnader beaktas. Vid värdering av rörelsen skall resultatet belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats. I regel skall denna anses motsvara kostnaden för att anställa en person för att utföra motsvarande arbete. Detta får till konsekvens att rörelsen i vissa fall inte skall anses ge någon som helst vinst och att den skall anses sakna ekonomiskt värde. Undantagsvis kan ersättning i sådant fall lämnats för förlorad arbetsinkomst, om rörelsen drivs av någon som till följd av ålder, sjukdom eller andra omständigheter har svårt att finna annat förvärvsarbete.

Den skada som kan uppkomma för hyresgästen när ett lokalhyresförhållande upphör och som skall ersättas av hyresvärden om uppsägningen varit obefogad kan vara av skiftande slag.

Ersättning skall utgå för alla nödvändiga utgifter för flyttningen, t. ex. transportkostnader, kostnader för magasinering och utgifter för anställande av extrapersonal i samband med flyttningen. Däremot ersätts inte merkostnaderna för en hyresgäst som kunnat fortsätta sin verksamhet i annan lokal på orten, men som av särskilda skäl föredrar att flytta till annan ort.

Ersättning skall också utgå för värdeminskning på hyresgästens egendom och för kvarvarande värde av ändringsarbeten som hyresgästen utfört i lokalen och som allmänt sett ökat lokalens värde för hyresvärden. Ersättning för värdeminskning kan avse t. ex. värdeminskning på inventarier som inte

kan flyttas eller nyttiggöras i en ny lokal, realisationsförluster på varulager och förluster till följd av att brevpapper med tryck och broschyrer o. d. blir oanvändbara efter en flyttning.

Vidare skall ersättning utgå för den övriga skada som föranleds av hyresförhållandets upplösning och som är att hänföra till hinder eller intrång i hyresgästens verksamhet. Sådan skada kan bestå av utebliven vinst och inkomstbortfall under längre eller kortare tid, minskat goodwillvärde, ökade omkostnader för transporter och materialhantering, ökade resekostnader för hyresgästen eller hos honom anställda, av flyttningen föranledda annons- och andra reklamkostnader m.m. Också ökade hyreskostnader kan i vissa fall vara att anse som ersättningsgill skada, t. ex. om hyresgästen nödgas flytta sin verksamhet från en större lokal till två eller flera mindre och de sammanlagda hyreskostnaderna överstiger vad som kan anses utgöra skälig hyra för den tidigare förhyrda lokalen. Hyresgästen får även i vissa fall anses vara berättigad till ersättning för kostnad för övertagande av en ny lokal som fyller hans behov på liknande sätt som den lämnade lokalen. En förutsättning för sådan ersättning torde dock vara att kostnaden varit nödvändig för att hyresgästen skulle kunna få tillgång till en godtagbar ersättningslokal.

Om hyresförhållandets upplösning föranleder en nedläggning av hyresgästens rörelse, skall hyresvärden utöver flyttningskostnader också ersätta hyresgästen för rörelsens värde. Som tidigare nämnts kan i vissa fall ersättning också utgå för förlorad arbetsinkomst.

En hyresgäst som vill framställa ersättningsanspråk skall enligt 61 § hyreslagen väcka sådan talan hos fastighetsdomstolen inom två år från det att han lämnade lokalen. Enligt 60 § kan fastighetsdomstolen på yrkande av hyresgästen förplikta hyresvärden att betala förskott på ersättningen, om hyresvärden medger ersättningskyldighet eller sådan skyldighet fastställs genom dom som vunnit laga kraft.

I bilaga 7 finns referat av de 42 domar i ersättningsmål enligt 57 § hyreslagen som meddelats under tiden 1976 - oktober 1985. I 17 av dessa mål har ersättningsens storlek prövats. Några långtgående slutsatser av hur ersättningsreglerna skall tillämpas går inte att dra av detta material. Större delen av ersättningsanspråken har utgjorts av ersättning för intrång i rörelse eller för inkomstbortfall. Det är också beträffande denna del av anspråken som parternas ståndpunkter gått mest isär. Av rättsfallen framgår att hyresgäster med goda rörelseresultat i vissa fall kunnat få avsevärda ersättningsbelopp. Av materialet framgår vidare att mindre rörelser i flera fall inte ansetts ha haft något ekonomiskt värde sedan resultatet belastats med

en marknadsmässig företagsledarlön. Hyresgästernas ersättningsanspråk för flyttningskostnader, för värdeminskning av egendom och för förlust av värdet av utförda ändringsarbeten har vanligen inte uppgått till så höga belopp. Det har inte heller i lika hög grad rått oenighet om storleken av sådan ersättning.

7.3 Synpunkter på nuvarande regler

Både hyresvärdar och hyresgäster har anfört att ersättningsreglerna är så oklara att det i det närmaste är omöjligt att i förväg kunna bedöma om ersättning skall utgå eller storleken på eventuell ersättning. Denna osäkerhet och det förhållandet att ersättningsfrågan inte kan prövas förrän hyresgästen flyttat från lokalen anses påverka inte bara besittningsskyddet och hyressättningen utan också möjligheten att träffa förlikningar om ersättning.

Från hyresvärdarna har vidare anförts att osäkerheten leder till överenskommelser om för hög ersättning. Svårigheten att träffa rimliga förlikningar anses bero på att hyresgästerna tror sig ha rätt till större ersättning än de har enligt lag. Hyresvärdarna anser också att det är orimligt att ersättningen skall kunna uppgå till så höga belopp som 15-20 års bruttohyror. För enskilda personer som bara äger en hyresfastighet kan en sådan ersättningskyldighet få stora konsekvenser.

Hyresgästerna har riktat kritik mot de begränsade möjligheterna att få ersättning för hinder och intrång i verksamheten. De hävdar att reglerna bara tillgodoser hyresgäster som driver rörelse med goda överskott. Till de lokalhyresgäster som anser sig missgynnade hör småföretagare, t.ex. ägare av småbutiker, hantverkare och konstnärer, samt hyresgäster som inte bedriver rörelse, t. ex. statliga och kommunala myndigheter samt ideella och kulturella föreningar. De hävdar att ersättningsreglerna inte ger dem ett rimligt skydd mot obefogade uppsägningar och att de för att behålla hyresrätten kan tvingas acceptera för höga hyreskrav. Företrädare för småföretagarna anser också att de nuvarande reglerna tar för liten hänsyn till det värde som hyresgästens verksamhet har genom att vara en inkomstkälla för företagaren och dennes familj. Utdömda ersättningar anses vara anmärkningsvärt låga. Detta kan leda till att hyresgästen hellre accepterar en mager förlikning än driver en långdragen och osäker process.

Från hyresgästerna har föreslagits bl.a. att ersättning skall utgå efter en schablon baserad på hyrans storlek och hyrestidens längd, t. ex. 24-36 månadshyror vid en hyrestid av minst 5 år.

7.4 Överväganden

Det indirekta besittningsskyddets styrka beror bl.a. på om ersättningsreglerna är så utformade att de kan motverka obefogade uppsägningar och samtidigt skydda hyresgästen mot ekonomisk förlust, om obefogad uppsägning ändå skulle äga rum. Av den kritik som framför allt hyresgästerna fört fram framgår att de anser att ersättningsreglerna inte alltid uppfyller dessa syften. Som vi anför i avsnitt 3.4 anser vi att det finns goda skäl för ett starkt besittningsskydd för alla lokalhyresgäster.

Inledningsvis vill vi beröra frågan om ersättning för förlust av värdet av de ändringsarbeten i lokalen som hyresgästen har bekostat. För många lokalhyresgäster är det nödvändigt att genomföra sådana ändringar av lokalen för att verksamheten skall kunna bedrivas på ett framgångsrikt sätt. Framför allt butiker och restauranger men även hantverkare, verkstäder och industrier torde ha behov av att kunna genomföra sådana ändringar. Dessa utformas speciellt för hyresgästens verksamhet, vilket många gånger innebär att lokalens allmänna hyresvärde på marknaden inte ökar i motsvarande grad. Till bilden hör också att ändringsarbetena kan innebära mycket stora kostnader för hyresgästen och därför är avsedda att kunna utnyttjas under längre tid än den avtalade hyrestiden. Som vi redovisar i avsnitt 7.2 innebär de nuvarande reglerna att hyresgästen inte har rätt till större ersättning än vad som motsvaras av den värdeökning som lokalen allmänt sett undergått genom ändringen.

Dessa förhållanden påverkar givetvis hyresgästens ställning vid hyresförhandlingar. Utgår inte ersättning för det kvarvarande värde ändringsarbetena har för hyresgästen, kan det för honom te sig som ett bättre alternativ att acceptera oskäligen hyresvillkor hellre än att flytta från lokalen. Detta är enligt vår uppfattning inte en tillfredsställande ordning. Vi menar att den nuvarande begränsningen av ersättningens storlek till vad som motsvaras av lokalens allmänna värdeökning för hyresvärden bör tas bort.

En förutsättning för att hyresgästen skall erhålla sådan ersättning bör liksom enligt nuvarande regler vara att ändringsarbetena gjorts med hyresvärdens samtycke eller att hyresavtalet träffats under förutsättning av att hyresgästen skulle få genomföra ändringarna. Vårt förslag torde inte medföra att hyresvärdar motsätter sig befogade ändringar i lokaler.

Möjligheten till ersättning för hinder eller intrång i verksamheten utgör en betydelsefull del av det skydd som ersättningsreglerna är avsedda att vara. Av såväl avsnitt 7.2 som av rättsfallen framgår att hyresgäster med goda rörelseresultat får anses vara tillgodosedda i detta avseende. Hyresgäster utan ett sådant resultat torde däremot inte kunna räkna med att få någon

större ersättning för hinder eller intrång i verksamhet, om de tvingas flytta på grund av obefogad uppsägning. Bland de hyresgäster som inte kan räkna med att få någon större ersättning återfinns många småföretagare, t.ex. butiksinnehavare och hantverkare, vars rörelser ofta skall anses sakna ekonomiskt värde sedan resultatet belastats med en företagsledarlön. De som inte bedriver kommersiell verksamhet över huvud taget, t.ex. kommunala och statliga myndigheter samt ideella och kulturella föreningar, kan inte heller räkna med sådan ersättning i någon större utsträckning. Det är därför lätt att tänka sig fall där ersättningen för intrång eller hinder i verksamhet kan bli liten eller ingen alls. Dessa hyresgäster kan enbart räkna med att få ersättning för flyttningskostnader, för värdeminskning på egendom och för kvarvarande värde av ändringsarbeten de bekostat. För många hyresgäster behöver inte en flyttning innebära några större flyttningskostnader eller någon omfattande värdeminskning på egendom. Det gäller t.ex. kontorshyresgäster och olika ideella och kulturella föreningar, vars inventarier endast består av möbler o.d. Har hyresgästen inte heller bekostat några ändringsarbeten i lokalen, är det uppenbart att den sammanlagda ersättningen enligt nuvarande regler kan bli liten eller t.o.m. ingen alls.

Det är enligt vår uppfattning otillfredsställande att sanktionen mot obefogade uppsägningar i så hög grad skall vara beroende av hyresgästens verksamhet och ekonomiska ställning. Hyresgäster som inte kan räkna med någon större ersättning vid en obefogad uppsägning har givetvis ett svagt besittningsskydd. I sådana fall verkar inte heller ersättningsreglerna återhållande på hyresvärdens hyreskrav. Hyresgästen kan i en sådan förhandlingssituation ställas inför valet att antingen acceptera ett oskäligt hyreskrav eller flytta och därefter driva en dyrbar ersättningsprocess, som kanske inte leder till någon ersättning. Det är enligt vår uppfattning inte konstigt om hyreskravet då många gånger accepteras, eftersom det ter sig som det minst negativa av de två alternativen.

De hyresgäster som får anses ha ett svagt besittningsskydd behöver i sig inte vara ekonomiskt svaga. Statliga och kommunala myndigheter samt olika intresse- eller branschorganisationer har i många fall en sådan ekonomisk ställning att de klarar höga hyror. Det kan inte uteslutas att även hyreskrav som skulle bedömas som oskäliga accepteras av sådana hyresgäster för att de skall behålla hyresrätten till lokalen. Har hyreskravet accepterats kan det återopas vid hyresjämförelser i hyresförhandlingar med andra hyresgäster. Sveriges Köpmannaförbund och Småföretagens Riksorganisation (f.d. SHIO - Familjeföretagen) har också kritiserat offentliga verksamheter för att betala höga hyror och därmed driva upp marknads-

hyresnivån. Vi menar också att man i sådana fall riskerar att få en påverkan på hyressättningen som inte uteslutande är en följd av marknadssituationen utan som också beror på brister i ersättningsreglerna. Detta kan enligt vår uppfattning inte anses förenligt med ett system med marknadsanpassade hyror.

För att alla kategorier av lokalhyresgäster skall ges ett tillfredsställande besittningsskydd menar vi att ersättningsreglerna bör ändras. Hyresgästen bör alltid ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra, då hyresförhållandet upphör på grund av obefogad uppsägning eller krav på oskäliga hyresvillkor.

Ytterligare ett motiv för att införa regler om sådan minimiersättning är att man kan undvika tvister om ersättningens storlek i de fall då skadan för hyresgästen inte överstiger en årshyra. Många hyresgäster som drabbas av en obefogad uppsägning kan ha mycket begränsade finansiella resurser och har därför behov av att kunna få ut en ersättning utan att behöva driva en långdragen och dyrbar ersättningsprocess. Om de efter uppsägningen skall kunna fortsätta sin verksamhet i en annan lokal, är de i behov av medel för att i vart fall klara flyttningen och kunna ställa en ny lokal i ordning. Minimiersättningen bör underlätta för hyresgästen att få ut sådana medel efter en förlikning med hyresvärden eller som förskott på en slutligt bestämd ersättning.

Minimiersättningens storlek bör relateras till den hyra som parterna varit överens om. Hyran är ju ett uttryck för det värde parterna är överens om att hyresrätten har. Förslag om att minimiersättningen i stället skulle relateras till den hyra som begärts för att förlänga hyresförhållandet har vi avvisat bl.a. för att denna inte är ett uttryck för en gemensam uppfattning om hyresrättens värde. En sådan regel skulle inte heller kunna tillämpas när uppsägning sker på grund av förestående rivning eller ombyggnad av huset. Enligt vår mening ger en minimiersättning motsvarande en årshyra ett tillfredsställande skydd för de hyresgäster som kan ha svårt att påvisa skador som överstiger detta belopp. Det har förts fram förslag om att minimiersättningen bör begränsas t.ex. till högst ett visst antal basbelopp. Lokalhyresgäster med stora eller dyra lokaler skulle därmed få ett relativt sett sämre besittningsskydd. Det har vi inte ansett vara motiverat.

Företrädare för fastighetsägarna är tveksamma till en regel om minimiersättning framför allt med hänvisning till att den skulle strida mot skadeståndsrättsliga principer. På Fastighetsägareförbundets uppdrag har jur.dr Lena Olsen avgett ett yttrande i denna fråga (bilaga 4).

Som argument mot en ordning med minimiersättning anförs i yttrandet bl.a. att en sådan ersättning skulle komma att stå i strid mot principen i allmän skadeståndsrätt att endast adekvat ekonomisk skada hos den skadelidande skall ersättas samt att en sådan ersättningsform inte bör accepteras utanför arbetsrättens område. I yttrandet berörs flera stadganden i den arbetsrättsliga lagstiftningen där skadestånd motiverats av preventiva skäl utan koppling till ekonomisk skada. I yttrandet ifrågasätts också om inte en minimiersättning i vissa fall skulle rubba styrkeförhållandet mellan hyresgäster och hyresvärdar på ett omotiverat sätt, eftersom många hyresgäster, bl.a. statliga och kommunala förvaltningar, inte kan anses som en "svagare part". I yttrandet framförs slutligen ett förslag att parterna på lokalhyresmarknaden frivilligt skulle komma överens om standardavtal med villkor om minimiskadestånd vid obefogad uppsägning. Ett sådant avtal skulle i princip fylla samma funktion som den av oss föreslagna minimiersättningen.

Hyreslagens ersättningsregler har till huvudsyfte att motverka att hyresvärden upplöser ett hyresförhållande utan befogad anledning. Vi menar att motiven för skadestånd inom arbetsrättens område sakligt sett i mycket liknar de motiv som kan anföras för en minimiersättning på lokalhyresområdet. I båda fallen är ersättningsreglerna avsedda att ha en preventiv effekt, så att de handlingsregler som statsmakterna funnit önskvärda respekteras.

Vi vill vidare framhålla att minimiersättning bara kan komma i fråga om ett hyreskrav bedöms som oskäligt eller uppsägningen av annan anledning anses som obefogad. Som vi tidigare anført torde oskäliga hyresvillkor i första hand förekomma då det råder en obalans till hyresvärdens fördel. Genom att minimiersättningen stärker hyresgästens besittningsskydd, motverkar den en sådan obalans. Ett system med minimiersättning skulle möjligen kunna rubba styrkeförhållandet mellan parterna på ett omotiverat sätt, om det vid förhandlingarna mellan parterna råder osäkerhet om uppsägningen är befogad eller ej. Sådan osäkerhet får också anses föreligga med nuvarande regler. Vi vill peka på att vi genom våra förslag om ändrad definition av skäligt hyreskrav och ändrade regler för förfarandet vid medling avser att reducera sådan osäkerhet. Våra förslag innebär bl.a. att parterna innan medlingen avslutats kan få ett tillförlitligt besked om uppsägningen är att anse som obefogad eller ej och att hyresvärden därefter har möjlighet att förta verkan av sin uppsägning.

Vi anser inte att det finns skäl att tro att hyresvärdar frivilligt skulle ingå avtal om minimiersättning. I de marknadssituationer då hyresvärden är den

starkare parten är hyresgästens behov av ett starkt besittningsskydd störst, medan intresset från hyresvärdens sida av sådana frivilliga åtaganden förmodligen är minst. Vi menar därför att en ordning med minimiskadestånd inte går att åstadkomma utan tvingande lagregler. Sammanfattningsvis anser vi att fördelarna med ersättningsregler som skulle ge alla lokalhyresgäster ett rimligt besittningsskydd får anses uppväga de argument som anförts mot införandet av en minimiersättning.

8 Indexklausuler m.m.

8.1 Förslaget och dess konsekvenser

Utvecklingen av konsumentprisindex är en dålig mätare på förändringen av en lokals hyresvärde. Nackdelarna med sådan indexreglering av lokalhyror måste dock vägas mot den trygghet i besittningen som följer av långa avtalstider.

Vi föreslår att överenskommelser om indexreglering av hyran endast skall gälla om avtalet är träffat för en tid av minst tre år.

Enligt nuvarande regler är överenskommelser om indexreglering av hyran gällande, om avtalet är träffat för bestämd tid som är längre än ett år. Vårt förslag innebär att denna tid ändras till minst tre år.

Nuvarande möjligheter att komma överens om att hyran under löpande avtal skall ändras i enlighet med s.k. förhandlingsklausul, s. k. omsättningshyra eller genom att hyresändringar anges till bestämda belopp är oförändrade.

Vi räknar med att parterna precis som hittills har intresse av att träffa flerårsavtal och att dessa kommer att innehålla indexklausuler. Därmed bör den föreslagna lagändringen leda till att avtalen i större utsträckning än i dag kommer att träffas för en tid av minst tre år.

8.2 Nuvarande regler

Enligt 19 § tredje stycket hyreslagen gäller som huvudregel att hyran för lokaler skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Att hyran skall vara till beloppet bestämd utesluter givetvis inte att hyran utgår med olika belopp under skilda perioder av avtalstiden, t.ex. att hyran ökar med ett bestämt belopp eller med en viss procentsats varje år. Från huvudregeln att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet

medges undantag för förbehåll i avtal om s.k. omsättningshyra, s.k. förhandlingsklausul och annan beräkningsgrund.

Omsättningshyra innebär att hyran utgår med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter. En sådan överenskommelse kan också inbegripa en viss minimihyra och/eller maximihyra. Under förutsättning att avtalet är träffat för längre tid än ett år, kan minimi- och maximihyorna vara indexreglerade under avtalstiden.

Med *förhandlingsklausul* avses ett förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp 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 en bestämd tid som är längre än ett år, gäller dessutom förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som bestäms enligt *annan beräkningsgrund*. Begreppet annan beräkningsgrund är vidsträckt och utesluter egentligen inte något sätt att bestämma eller uttrycka hyran eller ändra den under löpande avtalstid. I en dom av högsta domstolen (NJA 1986 s. 503) uttalas bl.a. att denna undantagsregel får omfatta - förutom indexförbehåll - även förbehåll avseende andra tillräckligt preciserade beräkningsgrunder. Det normala är att ingångshyran är till beloppet bestämd och att denna - helt eller delvis - ändras under avtalstiden i enlighet med utvecklingen av konsumentprisindex.

Eftersom konsumentprisindex ansågs vara en föga lämplig mätare på förändringar i kostnadsläget när det gäller hyreslägenheter, förbjöds indexklausuler i bostadshyresavtal år 1973 (prop. 1973:23, LU 13, rskr 153, SFS 1973:187). Hyresrättsutredningen ansåg att konsumentprisindex i än mindre grad kunde anses tjänligt som mätare på förändringar av en lokals marknadsvärde (SOU 1978:8 s. 94 ff). Önskemål om långa avtalstider på lokalhyresområdet ansågs dock inte kunna bli tillgodosedda utan överenskommelser om hyresändringar under avtalstiden. Enligt hyresrättsutredningen fanns inget bättre sätt att vid långtidsavtal åstadkomma en önskvärd anpassning av hyrorna till den allmänna hyresutvecklingen än att indexreglera viss del av bashyran. Utredningen ansåg inte att man med till beloppet bestämda hyresändringar skulle komma närmare marknadshyresutvecklingen än med indexreglering. Utredningen utgick från att marknadshyrorna i viss utsträckning påverkas av ändrade kostnader i fastighetsförvaltningen och att konsumentprisindex åtminstone i stora drag kan ge en bild av drifts- och underhållskostnadernas utveckling. Därmed fanns enligt hyresrättsutredningen inte så mycket att invända mot att reglera hyrorna

med konsumentprisindex. I övrigt hänvisade utredningen bl.a. till att eventuella nackdelar med konsumentprisindex vid långtidsavtal kunde lösas dels inom ramen för hyresgästens besittningsskydd, dels genom den möjlighet till jämkning av oskäligen avtalsvillkor som finns enligt avtalslagen. Hyresrättsutredningen fann dock att de negativa effekterna av att reglera hyran med konsumentprisindex inte på samma sätt kunde anses bli uppvägda vid korttidsavtal och föreslog därför förbud mot indexklausuler i avtal som inte gäller för längre tid än ett år. Lagen ändrades också i enlighet med detta förslag den 1 juli 1979 (prop. 1978/79:89, CU 32, rskr 308, SFS 1979:252).

Enligt nuvarande regler finns möjlighet att under löpande avtalstid få tillstånd jämkning av oskäligen hyresvillkor med stöd av 36 § avtalslagen (1915:218). Enligt denna bestämmelse får avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Vid prövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet.

En tvist om jämkning av oskäligen hyresvillkor enligt 36 § avtalslagen prövas av allmän domstol. Tidigare fanns sådana generalklausuler i olika lagar bl.a. hyreslagen. Dessa upphävdes år 1976 i samband med att bestämmelsen i 36 § avtalslagen fick ett större tillämpningsområde. Skälet till upphävandet av specialbestämmelserna var bl.a. att generalklausulen i 36 § ansågs ha en sådan flexibilitet att den kan användas på olika rättsområden och avtalsområden. Anmärkas bör att jämkning med stöd av den upphävda generalklausulen i hyreslagen endast kunde ske av allmän domstol.

Det bör noteras att enbart den omständigheten att hyran under löpande avtalstid avviker från vad som enligt 57 a § hyreslagen skulle bedömas vara skäligt hyreskrav om avtalstiden löpt ut, i sig knappast skulle leda till jämkning av hyresvillkoren med stöd av 36 § avtalslagen. För jämkning av hyran torde krävas att omständigheterna under avtalstiden förändrats på ett markant sätt så att det uppstått ett uppenbart missförhållande mellan utgående hyra och den marknadsmässiga hyran för lokalen.

Hyresrättsutredningen anförde i sitt slutbetänkande (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m. att jämkning av oskäligen avtalsvillkor i hyresförhållanden enligt 36 § avtalslagen, liksom andra hyresrättsliga tvister, var en typ av mål som bör ankomma på hyresnämnd att avgöra (s. 281). Som vi tidigare redovisat ansåg dock föredragande statsrådet tiden inte mogen att ta ställning till en reform av hyresprocessen och att det bl.a. fanns anledning att avvakta resultatet av rättegångsutredning-

ens arbete (prop. 1983/84:137 s. 67). Som vi närmare redovisar i avsnitt 5.4 har rättegångsutredningen i ett betänkande från april 1987 (SOU 1987:13) som sin uppfattning framfört att det skulle innebära fördelar om hyresnämndernas uppgifter kunde överföras till de allmänna domstolarna.

8.3 SPK:s undersökning

Den undersökning som SPK på vårt uppdrag gjort av lokalhyresmarknaderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara redovisar bl.a. förekomsten av olika avtalsformer (se bilaga 2). Av undersökningen framgår att avtal med förhandlingsklausul eller omsättningshyra var mycket ovanliga. Däremot var avtal med indexklausul där hyran - helt eller delvis - regleras med konsumentprisindex mycket vanliga. I genomsnitt hade ca 75 procent av alla lokalhyresavtal sådana indexklausuler. Andelen var ännu högre för butiks- och kontorslokaler i attraktiva lägen. Det kan också noteras att såväl andelen hyreskontrakt med sådana indexklausuler som den indexreglerade andelen av hyran ökade under undersökningsperioden 1982-1985. Av undersökningen framgår också att den genomsnittliga avtalstiden tenderade att minska till den gräns där indexklausul är tillåten, dvs. i praktiken två år.

SPK:s undersökning visar att hyreshöjningarna för lokaler under åren 1982-1985 var högre än andra undersökningar visat för tidigare år. Det framgår också att indexklausulerna svarade för en betydande andel av hyreshöjningarna. I Stockholm svarade indexklausulerna för hälften av den totala genomsnittliga hyreshöjningen. På övriga orter var denna andel mellan 60 och 75 procent. I Skara berodde i stort sett hela hyreshöjningen på indexklausulerna.

I sin utredningsrapport ställer sig SPK kritisk till den omfattande användningen av indexklausuler, bl.a. för att de utlöser icke kostnadsmotiverade prisökningar i ekonomin. SPK framhåller också att det inte är givet att marknadshyrorna utvecklas enligt konsumentprisindex under avtalsperioden, utan långsammare. I sådana fall, menar SPK, bidrar indexregleringen till att hyrorna pressas upp på ett sätt som varken är marknadsmässigt eller kostnadsmässigt motiverat. SPK betonar också att mätningarna av konsumentpriserna inte alls är avsedda att användas på detta sätt och att indexet inte på något rimligt sätt speglar eventuella kostnadsförändringar i fastighetsförvaltningen. En flitig användning av klausuler med konsumentprisindex medför enligt SPK att hyresnivån - oberoende av efterfrågeutvecklingen - hela tiden pressas upp i takt med inflationen.

Denna hyresnivå utgör sedan avstamp för ytterligare hyreshöjningar då marknadssituationen tillåter detta.

8.4 Synpunkter på nuvarande regler

Företrädare för hyresgästerna är kritiska till den omfattande användningen av konsumentprisindex för reglering av lokalhyror. De hävdar att indexklausulerna drivit på hyresutvecklingen, framför allt i sådana områden och för sådana lokaler där det saknats marknadsförutsättningar för hyreshöjningar. Hyresgästerna anser vidare att hyrorna drivits upp både genom indexhöjningar och genom att en allt större andel av hyran indexregleras. Denna uppfattning om indexklausulernas påverkan delas inte av företrädare för hyresvärdarna. De hävdar å sin sida att indexklausulerna i vissa fall kan ha dämpat hyresutvecklingen genom att hyresvärdar med sådana avtal i större utsträckning avstår från att säga upp avtal för villkorsändring.

Det föreligger också olika uppfattningar om vad indexregleringen skall spegla. Hyresvärdarna anser att indexregleringen skall spegla marknadens hyresutveckling eller innebära en värdesäkring av hyresintäkterna. Lokalhyresgästerna hävdar å andra sidan att indexregleringen skall spegla ändrade kostnader i fastighetsförvaltningen, i första hand driftskostnaderna. De anser därför att endast den del av hyran som kan anses motsvara fastighetsägarens driftskostnader bör indexregleras. Hyresgästerna hävdar också att indexklausulerna är krångliga och svåra att förstå och att detta leder till att hyresgästerna inte är medvetna om avtalets innebörd och har svårt att bedöma om debiterad hyra stämmer med avtalet.

Företrädare för hyresgästerna anser vidare att nuvarande regler inte ger dem tillräckliga möjligheter att få oskäligen hyresvillkor jämkade. Behovet av en sådan möjlighet till jämkning anses föreligga främst då hyran till följd av indexreglering kommer att avvika från den marknadsmässiga hyran eller då förutsättningarna vid avtalets ingående ändras, t.ex. då en trafikomläggning ändrar marknadssituationen. Hyresgästerna menar också att deras möjligheter att få oskäligen hyresvillkor jämkade skulle förbättras, om hyresnämnden kunde pröva frågan om sådan jämkning.

8.5 Överväganden

Konsumentprisindex är avsett att spegla prisutvecklingen för de varor, tjänster m.m. som normalt ingår i den enskilde konsumentens hushållsbudget. För detta ändamål hade konsumentprisindex under år 1986 följande sammansättning.

Konsumentprisindex sammansättning 1986

Varor, tjänster etc.		Andel (procent)
Livsmedel		19,5
Alkohol, tobak		5,5
Kläder och skor		8,0
Bostad, värme och hushållsel		27,3
varav: hyreslägenhet	9,3	
bostadsrättslägenhet	2,4	
hushållsel	1,1	
egnahem	14,5	
Inventarier och husgeråd		6,4
Transporter och samfärdsl		15,6
Fritid, nöjen och kultur		9,8
Diverse		7,9
	Totalt	100 %

I likhet med SPK anser vi att en sådan sammansättning av konsumentprisindex inte kan anses spegla vare sig lokalkmarknadens utveckling eller förändrade kostnader i fastighetsförvaltningen. Detta gäller oavsett om det är frågan om en enskild lokal eller lokalhyresmarknaden som helhet.

SPK:s undersökning har på ett otvetydigt sätt klarlagt att lokalhyrorna i hög grad påverkas av konsumentprisindex. Det innebär att lokalhyrorna påverkas av prisutvecklingen på bl.a. mjölk, fläsk, kaffe och grönsaker, dvs. av förhållanden som i princip är ovidkommande för lokalhyresmarknaden. Hyresvärdens hyreskrav är vanligen relaterat till utgående hyror för både den aktuella lokalen och andra jämförbara lokaler. Konsumentprisindex påverkar därmed inte bara hyran under löpande avtalstid utan har också en betydande inverkan på hyresvärdens hyreskrav för att förlänga hyresförhållandet efter avtalstidens utgång. Det måste enligt vår uppfattning ifrågasättas om den allmänna hyreshöjning som är en följd av regleringen av hyrorna med konsumentprisindex är förenlig med en strävan att lokalhyrorna skall vara marknadsanpassade. Vi menar att det därför finns skäl att från principiell synpunkt ställa sig kritisk till den omfattande användningen av konsumentprisindex för att reglera lokalhyrorna.

Vid bedömningen måste emellertid också beaktas vilka alternativ som finns för att ändra hyran under löpande avtalstid och vilka konsekvenser

dessas kan ha på hyresutvecklingen. Vidare måste beaktas det värde som långa avtalstider kan ha för såväl hyresgäster som hyresvärdar.

Som ett alternativ till indexreglering med konsumentprisindex har vi diskuterat möjligheterna att införa ett särskilt utformat lokalhyresindex. Ett sådant index skulle kunna spegla utvecklingen av drifts-, underhålls- och kapitalkostnader för fastighetsförvaltning av lokaler på ett bättre sätt än konsumentprisindex. De principiella nackdelarna med indexreglering av hyran skulle dock ändå komma att kvarstå. Vi anser också att det finns principiella betänkligheter mot att lagstifta om en indexkonstruktion vars framtida utformning det kan vara svårt att ha en uppfattning om. Det skulle i sådant fall krävas regler för hur ett sådant index skall konstrueras i framtiden, vem som skall avgöra detta etc. De parter på lokalhyresmarknaden som varit företrädare i kommittén har inte heller trots vissa försök kunnat enas om vilken sammansättning ett särskilt lokalhyresindex skulle ha eller vilken roll ett sådant index skulle ha i lokalhyreslagstiftningen. Mot denna bakgrund har vi inte funnit skäl att föreslå regler om ett speciellt utformat lokalhyresindex.

Omsättningshyror passar bäst i avtal som bygger på ett samspel mellan hyresgästens och hyresvärdens aktiviteter, t.ex. i ett köpcentrum där aktiviteter från hyresvärdens sida kan leda till ökad omsättning för hyresgästerna. Avtal om omsättningshyra kan också användas då marknadshyran är svår att bestämma, t.ex. i ett nybyggt område innan man vet hur området kommer att utvecklas. Vi menar att omsättningshyror, som idag är mycket ovanliga, inte generellt kan utgöra ett realistiskt alternativ till reglering av hyran med konsumentprisindex.

Som tidigare nämnts förekommer s.k. förhandlingsklausuler i mycket begränsad omfattning. En förklaring till detta kan vara hyreslagens nuvarande definition av skäligt hyreskrav. Som vi anför i avsnitt 4.1 räknar vi med att en ändring av definitionen av skäligt hyreskrav i enlighet med vårt förslag kan skapa förutsättningar för bättre organisations- och samarbetsformer bland lokalhyresgästerna. Innan sådana kommit till stånd torde dock inte heller förhandlingsklausuler utgöra ett realistiskt alternativ till hyresändringar med konsumentprisindex.

Vi har tidigare anmärkt att nuvarande regler inte hindrar att parterna kommer överens om olika hyresbelopp för skilda perioder av hyrestiden. Förändringarna kan uttryckas antingen i kronor eller i procent. Genom att hyran i sådana fall inte påverkas av någon okänd och ovidkommande faktor, har parterna normalt goda förutsättningar att planera sin verksamhet och sina investeringar. För längre avtalstider kan hyresvärden dock ha svårig-

heter att förutse kostnads- och marknadsutvecklingen. Hyresgästen kan på motsvarande sätt ha svårigheter att förutse hur hans verksamhet kan komma att utvecklas. Vidare bör beaktas att i de flesta ekonomiska prognoser bedöms att inflationen för överskådlig tid kommer att uppgå till ca fem procent per år. Det är inte troligt att många hyresvärdar skulle vara benägna att erbjuda långtidsavtal med så låga förutbestämda hyreshöjningar.

Vi menar sammanfattningsvis att det för närvarande saknas realistiska alternativ till indexreglering för justering av hyran under längre avtalsperioder. Ett generellt förbud mot indexreglering skulle vidare kunna medföra att avtalstiderna blir kortare. Enligt SPK:s undersökning har det skett en förskjutning mot tvåårsavtal på bekostnad av längre avtalstider. Att förkortningen stannat vid två år kan vara en följd av det förbud mot indexreglering som infördes år 1979 för kortare hyresavtal. Om indexregleringen helt skulle förbjudas, kan det inte uteslutas att avtalstiderna förkortas än mer. Det skulle innebära en försämring av hyresgästernas ställning. Enligt vår uppfattning kan de berörda nackdelarna med indexreglering av lokalhyror endast uppvägas, om reglerna medför att hyresgästen får tryggheten av långtidsavtal. Den nedre tidsgränsen för ett sådant avtal anser vi bör sättas till tre år. Reglerna bör därför ändras så att indexreglering bara tillåts i avtal som är träffade för en bestämd tid om minst tre år.

Som tidigare nämnts finns möjlighet att under löpande avtalstid få till stånd jämkning av oskäliga hyresvillkor med stöd av 36 § avtalslagen. Från företrädare för hyresgästerna har föreslagits att hyresnämnden i stället för allmän domstol skall pröva frågan om jämkning av hyresvillkor och att möjligheten till jämkning av villkoren skall förbättras.

Som framgår av avsnitt 5.4 har vi inte ansett det som meningsfullt att överväga en ändring av den kompetensfördelning som i dag finns mellan hyresnämnd och allmän domstol i lokalhyrestvister. Vi menar också att det skulle vara betänkligt att generellt införa mer generösa regler för jämkning av lokalhyresavtal än för andra affärsavtal. Många lokalhyresavtal har karaktär av rena affärssuppgörelser. Sådana regler skulle också vara svåra att förena med principerna för ett indirekt besittningsskydd och marknadsanpassade hyror. Vi vill vidare framhålla att vår föreslagna definition av skäligt hyreskrav liksom våra övriga förslag till förstärkningar av besittningsskyddet bör begränsa möjligheterna för hyresvärderna att kunna tilltvinga sig hyresvillkor som är oskäliga för hyresgästen. Vi finner därför inte anledning att föreslå en ny ordning för jämkning av oskäliga hyresvillkor.

9 Ändrad användning och andrahandsuthyrning

9.1 Förslaget och dess konsekvenser

För hyresgästens trygghet i besittningen är det viktigt att denne i rimlig omfattning kan anpassa sin verksamhet till ändrade förhållanden under avtalstiden.

Vi föreslår att hyresnämnden skall kunna ge tillstånd till ändrad användning av en lokal och till andrahandsuthyrning av en lokal i dess helhet, även om hyresvärden motsätter sig åtgärderna. För tillstånd skall dock krävas att hyresgästen har beaktansvärda skäl för åtgärderna och att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Vi menar att de nuvarande reglerna bör ändras så att hyresnämnden i vissa fall skall kunna ge tillstånd till ändrad användning av en lokal. Tillstånd bör dock ges endast om hyresgästen har beaktansvärda skäl för förändringen och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Hyresvärden bör anses ha befogad anledning att motsätta sig en ändrad användning, om den skulle orsaka skada eller olägenhet för hyresvärden eller andra hyresgäster.

Vi föreslår också att hyresnämnden i vissa fall skall kunna ge tillstånd till andrahandsuthyrning av hela lokalen. Sådant tillstånd bör i likhet med vad som gäller för bostadslägenheter kunna ges, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. För tillstånd bör krävas att andrahandsuthyrningen är av tillfällig art och framstår som hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten till lokalen. Vidare bör hyresvärden kunna kräva att förstahandshyresgästen vidtar åtgärder som begränsar hyresvärdens eventuella olägenhet av andrahandsuthyrningen.

Genom våra förslag får hyresgästerna bättre möjligheter att möta ändrade förhållanden under löpande avtalstid. Detta bör leda till ökad trygghet i besittningen.

Vi räknar inte med att de föreslagna reglerna skall leda till något större antal tvister. Redan möjligheten att få hyresnämndens tillstånd till de aktuella åtgärderna bör leda till att hyresvärdar inte motsätter sig hyresgästers berättigade önskemål utan befogad anledning och att parterna normalt själva kommer överens.

9.2 Ändrad användning

9.2.1 Nuvarande regler

Enligt 23 § hyreslagen får hyresgästen inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. Bestämmelsen, som gäller både bostadslägenheter och lokaler, är bl.a. betingad av det ansvar som hyresvärden har gentemot andra hyresgäster i fastigheten. Hyresvärden skulle inte kunna uppfylla sina förpliktelser mot dem, om enskilda hyresgäster hade full frihet att ändra lägenhetens användning. Indirekt berör således denna bestämmelse också förhållandet mellan hyresgästerna.

Det bör noteras att det inte enbart är den verksamhet som kan ha angetts i hyresavtalet som är avgörande för vilket ändamål hyresgästen får använda lägenheten. Utgångspunkten är vad som avsetts med upplåtelsen. Har det i avtalet angetts "affärslokal" men det av omständigheterna framgår att hyresgästen bara skulle bedriva försäljning av t.ex. livsmedel, är detta att betrakta som det avsedda. Det "avsedda ändamålet" kan också förändras under avtalstiden genom att hyresvärden uttryckligen eller tyst accepterar en ändrad användning av lägenheten.

Om hyresgästen använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda, riskerar han att hyresrätten kan förverkas och avtalet sägas upp i förtid enligt 42 § första stycket 3 hyreslagen. För förverkande krävs dock att hyresgästen fått tillsägelse att vidta rättelse och inte gör detta utan dröjsmål. Vidare får hyresgästen enligt 43 § första stycket inte skiljas från lägenheten, om han vidtagit rättelse innan hyresvärden sagt upp avtalet. Hyresvärden kan också säga upp avtalet till hyrestidens utgång och därvid göra gällande att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet.

Som tidigare nämnts får hyresvärden inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. Varken förarbetena till bestämmelsen i 23 § hyreslagen eller rättspraxis ger någon säker vägledning om vilken ändrad användning av en lägenhet som hyresvärden får acceptera. Hyresvärden torde dock inte behöva acceptera förändringar som innebär störningar i form av buller, ventilationsutsläpp o.d. för hyresvärden eller för andra hyresgäster.

Är lokalen uthyrd för en verksamhet som t.ex. skall tillgodose de boendes behov av service eller skall ingå i ett sammanhållet utbud, torde hyresvärden inte behöva finna sig i en ändrad användning som innebär att detta syfte skulle äventyras. Hyresvärden torde inte heller behöva finna sig i en ändrad användning som innebär direkt konkurrens med hyresvärdens eller andra hyresgästers verksamhet i fastigheten. Det är inte ovanligt att uthyrning för en bestämd verksamhet förutsätter att andra lokaler inte hyrs ut till hyresgäster med konkurrerande verksamhet. I Hovrättens över Skåne och Blekinge dom nr II:290/1966 har en hyresrätt vid ändrad användning ansetts förverkad i en sådan konkurrenssituation.

9.2.2 Överväganden

Vid bedömningen av hyresgästernas behov av att kunna ändra användning av en lokal måste man ta hänsyn till den allt snabbare utveckling som äger rum i näringsliv och andra delar av vårt samhälle. Genom ändrad efterfrågan ändras marknader snabbt och traditionella gränser mellan branscher ändras eller suddas ut. Även förutsättningarna för offentlig verksamhet och för ideella och kulturella föreningars verksamhet ändras. En sådan utveckling i samhället ökar hyresgästernas behov att kunna anpassa sin verksamhet under löpande avtal. Detta kan innebära krav på att få använda lokalen för ett annat ändamål än som ursprungligen avsetts. Vidare kan den allmänna hyresutvecklingen innebära att hyresgästen för att kunna klara av att betala en högre hyra har behov att ändra sin verksamhet på ett sätt som förbättrar det ekonomiska utbytet.

Som framgår av avsnitt 9.2.1 kan hyresgästen inte på förhand få prövat om han har rätt att ändra användningen av lokalen i det fall hyresvärden motsätter sig detta. Om han utan hyresvärdens samtycke ändrar användningen, utsätter han sig för risken att förlora hyresrätten. Vi anser att denna ordning kan hindra sådana förändringar i hyresgästens verksamhet som är önskvärda och som hyresgästen anser sig behöva göra för att kunna betala en högre hyra. Hyresgästens möjligheter att vidta sådana ändringar bör enligt vår uppfattning inte hindras av att han måste riskera att hyresrätten går förlorad.

I sammanhanget bör också erinras om att vi i avsnitt 4 föreslår att man vid prövningen av hyreskravets skälighet främst skall utgå från hyrorna för jämförliga lokaler. Sådana hyresjämförelser skall göras mellan lokaler med samma användningsområde, dvs. hyrorna för butikslokaler skall jämföras med hyrorna för andra butikslokaler etc. Vilken verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalen skall dock inte ha någon betydelse vid skällig-

hetsprovningen. I linje med detta förslag ligger enligt vår uppfattning att hyresgästerna ges bättre möjligheter att ändra användning av lokalen.

Med hänsyn till såväl hyresvärdens som andra hyresgästers intressen, bör dock inte den enskilde hyresgästen ges full frihet att ändra användning av lokalen. Reglerna bör rimligen utformas så att det görs en avvägning mellan parternas intressen, om hyresvärden inte vill ge sitt samtycke. Denna provning bör göras av hyresnämnden.

Ett ingånget avtal bör inte få frångås utan att hyresgästen har beaktansvärda skäl för att ändra användning av lokalen. Normalt torde önskemålet om ändrad användning av en lokal vara betingad av ekonomiska omständigheter. Hyresgästen vill t.ex. ändra användningen för att få ett bättre ekonomiskt resultat av sin rörelse. Sådana omständigheter liksom ändrade förutsättningar för hyresgästens verksamhet bör anses utgöra beaktansvärda skäl.

Ändrad användning av en lokal kan emellertid påverka hyresgästens möjligheter att ta ut ersättning i samband med överlåtelse av hyresrätten. Enligt 32 § hyreslagen får i princip inte hyresrätten överlåtas utan hyresvärdens samtycke. Om hyresgästen skall överlåta sin förvärvsverksamhet, får dock hyresnämnden enligt 36 § medge tillstånd att överlåta hyresrätten till lokalen till den som skall överta verksamheten även om hyresvärden motsätter sig överlåtelse. Detta undantag från huvudregeln är motiverat av hyresgästens intresse att vid försäljning av verksamheten kunna tillgodogöra sig värdet av de tillgångar han skapat. I en sådan överlåtelse kan ingå ersättning som avser hyresrättens värde. Det kan därför inte uteslutas att hyresgäster i vissa fall skulle kunna ha intresse av att ändra användning av lokalen enbart i syfte att möjliggöra en rörelseöverlåtelse som i realiteten enbart avser hyresrätten till lokalen. Ett sådant förfarande skulle enligt vår mening strida mot motiven till bestämmelserna i 36 § och innebära ett kringgående av huvudregeln att hyresvärdens samtycke krävs för överlåtelse av en hyresrätt. Av detta skäl menar vi att hyresnämnden inte bör ge tillstånd till en sådan ändrad användning som på goda grunder kan antas ske i syfte att kringgå bestämmelserna i 32 och 36 §§.

Tillstånd till ändrad användning av en lokal bör inte lämnas om hyresvärden får anses ha befogad anledning att motsätta sig denna. Hyresvärden måste enligt vår uppfattning anses ha befogad anledning att motsätta sig ändrad användning, om denna skulle medföra krav på en större prestation av honom eller om han skulle lida skada av den ändrade användningen. Hyresvärden bör därför inte tvingas acceptera sådan användning som lokalen inte är lämpad för eller som innebär att hyresvärden tvingas göra sär-

skilda installationer eller ombyggnadsarbeten. Hyresvärden bör inte heller tvingas ansöka om bygglov eller andra tillstånd eller tvingas acceptera att förutsättningarna för statliga lån försvinner.

Ändrad användning av en lokal påverkar inte bara hyresvärden utan kan också beröra andra hyresgäster i fastigheten. Förutom fysiska störningar i form av buller, ventilationsutsläpp o.d. måste beaktas vilken inverkan den ändrade användningen har på andra hyresgästers verksamhet. Speciell betydelse har detta givetvis om hyresvärden, t.ex. i ett köpcentrum, eftersträvat en viss sammansättning av hyresgäster för att åstadkomma ett sammanhållet utbud. Om en ändrad användning av lokalen innebär skada eller olägenhet för hyresvärden eller andra hyresgäster, bör hyresvärden anses ha befogad anledning att motsätta sig denna.

I många fall är hyresvillkoren anpassade till den avtalade verksamheten. Hyresvärden kan t.ex. ha tagit speciell hänsyn till hyresgästen och dennes verksamhet genom att acceptera särskilt låg hyra. För många hantverkare, småbutiker och ideella föreningar är det av väsentlig betydelse att hyresvärden även fortsättningsvis kan ta sådan hänsyn. Hyresvärdens intresse av att i sådana fall acceptera en låg hyra skulle dock sannolikt minska, om hyresgästen fritt kunde ändra användningen av lokalen till en mer lukrativ verksamhet. Vi menar därför att hyresvärden bör anses ha befogad anledning att motsätta sig ändrad användning, om grunden för ett sådant hänsynstagande därmed inte längre skulle föreligga.

Hyresnämnden bör kunna förena sitt tillstånd med villkor. En ändrad användning av lokalen kan t.ex. kräva olika myndigheters godkännande eller t.o.m. stå i strid med olika bestämmelser. Hyresnämndens prövning kan dock inte avse sådana frågor utan måste begränsa sig till förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen. För att ett tillstånd från hyresnämnden inte skall kunna tolkas som ett mer allmänt godkännande av den avsedda verksamheten, måste hyresnämnden i vissa fall kunna förena sitt tillstånd med villkor, t.ex. att erforderliga godkännanden för verksamheten erhålls. Därmed förhindras också att fastighetsägaren genom ett tillstånd till annan användning kan tvingas till åtgärder på fastigheten som inte varit avsedda. Hyresnämndens tillstånd bör dock inte kunna förenas med sådana villkor som avser hyresavtalet mellan parterna, t.ex. villkor om ändrad hyra.

9.3 Andrahandsuthyrning

9.3.1 Nuvarande regler

Enligt 39 § första stycket hyreslagen får hyresgästen i princip inte upplåta hela lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Vid sådan andrahandsuthyrning finns inte förstahandshyresgästen kvar i lägenheten. Detta innebär normalt en nackdel för hyresvärden, eftersom förstahandshyresgästen därmed inte kan antas fullgöra sin tillsynsskyldighet av lägenheten. Detta är ett viktigt skäl för att andrahandsuthyrning av hela lägenheten i princip inte skall få äga rum utan hyresvärdens samtycke. Det principiella förbudet mot andrahandsuthyrning av hela lägenheten gäller både bostadslägenheter och lokaler. För bostäder finns dock undantag från det generella förbudet. Enligt 40 § kan hyresnämnden lämna tillstånd till andrahandsuthyrning av hela bostadslägenheten, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för detta och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Något motsvarande undantag för lokaler finns inte.

9.3.2 Överväganden

Det är lätt att tänka sig situationer då en lokalhyresgäst temporärt inte kan använda sin lokal. Hyresgästen kan till följd av sjukdom, olycksfall, uppdrag på annan ort eller annan oförutsedd händelse vara förhindrad att under viss tid bedriva verksamhet i lokalen. I sådana fall kan hyresgästens enda möjlighet att kunna betala hyran och därmed behålla hyresrätten vara att hyra ut hela lokalen i andra hand till dess att han kan återuppta sin verksamhet där. Som vi redovisar i avsnitt 9.3.1 är hyresgästen enligt nuvarande regler beroende av hyresvärdens samtycke till sådan andrahandsuthyrning. Enligt vår mening är det inte tillfredsställande att hyresgästen i sådana situationer endast är hänvisad till hyresvärdens goda vilja. För att hyresgästen skall kunna få en rimlig trygghet bör han enligt vår uppfattning i vissa fall få hyra ut hela lokalen i andra hand även om hyresvärden motsätter sig detta.

Med hänsyn till hyresvärdens intresse av att kunna nå hyresgästen och att denne uppfyller sin tillsynsskyldighet, bör andrahandsuthyrning av hela lokalen mot hyresvärdens vilja bara få ske om hyresnämnden efter en intresseavvägning mellan parterna lämnar tillstånd därtill. Sådant tillstånd bör enligt vår uppfattning endast komma i fråga om andrahandsuthyrning av hela lokalen framstår som hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten till lokalen. Kan verksamheten i lokalen drivas vidare, t.ex. av någon anställd, så att andrahandsuthyrning inte är nödvändig bör

tillstånd inte lämnas. Det ligger också i sakens natur att tillstånd inte bör lämnas om hyresgästens bortovaro endast avser kortare tid. För tillstånd bör vidare krävas att hyresgästen vidtar sådana åtgärder att hyresvärdens olägenhet av andrahandsuthyrningen så långt möjligt begränsas. Sålunda bör hyresgästen ha ordnat det så att han företräds av andrahandshyresgästen eller någon annan som lätt kan nås av hyresvärden, om han själv svårigen kan nås av hyresvärden under den tid andrahandsuthyrningen skall pågå. Tillståndet bör också normalt begränsas till viss tid.

10 Konsekvenser av förslagen

10.1 Påverkan på hyresnivåer

Som vi redovisar i tidigare avsnitt räknar vi med att våra förslag skall förbättra hyresgästernas besittningsskydd, framför allt skyddet mot för höga hyreskrav. Därmed bör lokalhyresgästernas ställning på hyresmarknaden stärkas. De föreslagna lagändringarna kommer sannolikt också att påverka hyresutvecklingen.

Som vi nämner i avsnitt 4 bör vår definition av skäligt hyreskrav leda till att inflytandet från enstaka höga hyresanbud kommer att minska. Det bör rimligen verka dämpande på hyresutvecklingen framför allt i områden där efterfrågan på lokaler överstiger utbudet. Vi bedömer också att hyresskillnaderna mellan jämförliga lokaler bör minska. Hyresskillnaderna bör i större utsträckning bli en följd av skillnader i lokalernas egenskaper. Den föreslagna skärpningen av ersättningsreglerna och det föreslagna förfarandet vid tvister bör motverka att hyreskraven påtagligt överstiger hyresläget för jämförliga lokaler.

Ett förbättrat besittningsskydd kan innebära att hyresrätten får ett ökat värde för hyresgästerna. Detta kan göra att hyresgästerna är beredda att acceptera högre hyror. Påverkan på hyresnivån torde dock bli marginell.

I detta sammanhang finns det anledning att erinra om de olika förhållanden som kännetecknar lokalhyresmarknaden. Sålunda strävar vissa hyresvärdar efter att få ut högsta möjliga hyra, medan andra av olika skäl, t.ex. okunnighet om marknaden eller särskilt hänsynstagande till hyresgästens verksamhet, inte tar ut marknadshyra. På motsvarande sätt är vissa hyresgäster beredda att betala mycket hög hyra, medan andra har svårigheter att klara en hyra som motsvarar den nivå som gäller för bostäder. Såväl mellan hyresvärdar som mellan hyresgäster kan också finnas olika uppfattningar om vilka avtalskonstruktioner som är att föredra. I vissa fall eftersträvas långa avtalstider, medan i andra fall kortare avtalstider föredras. Det finns också olika uppfattningar om låg ingångshyra och höga hyreshöjningar är fördelaktigare än hög ingångshyra med låga höjningar.

I flertalet lokalhyresförhållanden är det inte heller aktuellt för hyresvärderna att utnyttja bristerna i den nuvarande lagstiftningen. Marknadssituationen kan vara sådan att det inte finns utrymme för sådant agerande. Hyresvärderna kan också känna ett speciellt ansvar för sina hyresgäster. I sådana fall kan

man utgå från att hyresgästen redan har den trygghet i besittningen som vi eftersträvar. De föreslagna lagändringarna kommer i första hand att få effekter för sådana hyresförhållanden där det skulle vara tänkbart att obefogade uppsägningar skulle kunna äga rum eller där marknadssituationen lämnar utrymme för alltför höga hyreskrav. Med hänsyn till de skilda förhållanden som råder på lokalhyresmarknaden har vi inte ansett det möjligt att kvantifiera effekterna av våra föreslagna lagändringar på hyressättningen.

Sammantaget räknar vi med att våra förslag kommer att verka dämpande på hyresutvecklingen. En dämpad hyresutveckling påverkar i sin tur inflationen. Av uppgifter från SPK framgår att lokalkostnadsandelen ligger i genomsnitt på mellan 5 och 10 procent av detaljhandelns omsättning. I vissa tjänstebanscher är andelen ännu högre. Ca två tredjedelar av konsumentprisindex är hänförliga till detaljhandelns försäljning eller motsvarande verksamheter. Det skulle innebära att lokalhyresandelen av konsumentprisindex kan uppskattas till ca 5 procent. En begränsning av lokalhyresutvecklingen med t.ex. 5 procentenheter skulle därmed begränsa inflationstakten med ca 0,3 procentenheter.

Hyressättningen och andra förhållanden på lokalhyresmarknaden påverkas emellertid av många andra faktorer än av lokalhyreslagstiftningen. Vi pekar bl.a. i avsnitt 2 på betydelsen av kommunernas planering för hur väl utbudet av lokaler kan tillgodose efterfrågan. De flesta lokalhyresgäster är rörelsedrivande och påverkas givetvis av utvecklingen inom näringslivet och samhällsekonomin i övrigt. De rapporter som på Fastighetsägareförbundets uppdrag utarbetats dels av konsultföretaget Temaplan, dels av Jan Brzeski och Stellan Lundström (se avsnitt 1.3) uppmärksammar sådan påverkan från förhållanden utanför lokalhyresmarknaden. I Temaplans rapport pekas bl.a. på att bygginvesteringarnas andel av bruttonationalprodukten sjunkit under 1970- och 1980-talen. Investeringarna under denna tid har i högre grad kommit att avse maskiner, forskning och utveckling, ändrad marknadsorganisation samt finansiella placeringar. De grundläggande faktorer som anses bestämma investeringar i fastigheter är dels bruttonationalproduktens tillväxt och strukturella förändring, dels avkastningen på fastigheter i jämförelse med avkastningen på alternativa objekt. Avkastningen av en fastighet är i hög grad beroende av hyrans storlek. Förhållandena på lokalhyresmarknaden har därför stor betydelse. I rapporten redovisas också uppgifter om att en ökad andel av befolkningen är sysselsatta i kunskapsyrken och att en minskande andel är sysselsatta i produktion och distribution av varor. Dessa förhållanden anses också påverka hur och var

investeringar görs inom fastighetsbranschen. Bl.a. anses tillkomsten av nya centrumanläggningar kunna förklaras därav.

Även Brzeski-Lundström pekar i sin rapport på hur ändrade förhållanden i samhället påverkar lokalhyresmarknaden. Bl.a. leder en större tjänstesektor till ökad efterfrågan på framför allt kontorslokaler. Den tekniska utvecklingen främst avseende datorer och kommunikation leder till högre krav på lokalerna när det gäller installationer, komfort etc. Även möjligheten att lägga verksamheter i förorter i stället för centrala lägen ökar genom att denna teknologi utvecklas. Författarna menar också att ett ökat institutionellt fastighetsägande (försäkringsbolag, pensionsstiftelser o.d.) verkar stabiliserande på lokalhyresmarknaden genom att dessa fastighetsägare anses vara mer professionella och långsiktiga i sitt agerande. Även en ökad internationalisering och ökad turism anses påverka lokalanvändningen. I rapporten framhålls att inflationen och andra samhällsekonomiska obalanser påverkar lokalhyresmarknaden genom att de gynnar vissa kategorier av hyresgäster och fastighetsägare, medan andra kategorier slås ut. Som vi nämner i avsnitt 2, betonar Brzeski-Lundström också det nära samband som råder mellan lokalhyresmarknad, fastighetsmarknad, kreditmarknad och byggmarknad. Fastighetsvärdena är i hög grad en funktion av hyresnivåerna. Lägre hyresnivåer skulle enligt författarna kunna leda till lägre fastighetsvärden, vilket skulle kunna påverka både kreditmarknaden och byggmarknaden.

En dämpad hyresutveckling bör leda till ökade möjligheter för många hyresgäster att behålla hyresrätten till lokalen. Det torde framför allt gälla småbutiker som är inriktade på att tillgodose de boendes grundläggande servicebehov, hantverkare, många ideella föreningar och andra som inte bedriver rörelse. De behöver inte löpa lika stor risk att bli utkonkurrerade från lokalen av hyresgäster som bedriver mer lukrativa eller kortsiktigt inriktade verksamheter. Därmed bör våra förslag medverka till att en önskvärd mångfald av det kommersiella och kulturella utbudet kan bevaras. Enligt vår uppfattning finns det dock inte anledning att räkna med att våra förslag skulle komma att hindra önskvärda förändringar i näringslivet. Inte heller torde förslagen påverka den allmänna utveckling i samhället som beskrivits i de nämnda rapporterna.

I både Temaplans och Brzeski-Lundströms rapporter hävdas, att det bästa utnyttjandet av lokalresurserna erhålls om den hyresgäst som kan betala den högsta hyran får disponera lokalen. Lokalresursernas utnyttjande är emellertid bara en del av det totala resursutnyttjandet i samhället. En alltför långtgående prioritering av bästa lokalutnyttjande skulle kunna äventyra

bästa totala resursutnyttjande i samhället. Vi menar därför att vid en bedömning av bästa resursutnyttjande måste man också beakta de kostnader, förluster och andra olägenheter som en ofrivillig avflyttning kan innebära för hyresgästerna, för hyresgästernas kunder och även för hyresvärdarna. Tar man hänsyn även till sådana faktorer, är det inte troligt att det bästa resursutnyttjandet totalt sett erhålls genom att hyresgästen i en lokal byts ut så snart det finns någon som är beredd att betala högre hyra än sittande hyresgäst. Vi menar därför att våra förslag sannolikt bör leda till ett bättre resursutnyttjande för samhället totalt sett.

Som vi nämner i avsnitt 2 finns det ett nära samband mellan lokalhyresmarknad, fastighetsmarknad, byggmarknad och kreditmarknad. I Brzeski-Lundströms rapport om effekter av ändrad lokalhyreslagstiftning diskuteras bl. a. vad ändrade regler avseende hyressättningen kan få för effekter på andra marknader, i första hand för fastighetsmarknaden. Som vi tidigare redovisat bedömer vi att våra förslag kommer att påverka hyresutvecklingen. Härvid har framför allt förslaget till definition av skäligt hyreskrav betydelse. Som vi närmare redovisar i avsnitt 4 kommer den föreslagna definitionen av skäligt hyreskrav att nära ansluta till den bedömning av lokalers hyresvärden som redan tillämpas på fastighetsmarknaden för att bedöma värdet på enskilda fastigheter. Vi menar därför att våra förslag inte bör få några nämnvärda effekter för fastighetsmarknaden och därmed inte heller för bygg- och kreditmarknaderna.

10.2 Kostnadskonsekvenser

10.2.1 För parterna

Ett hyresförhållande har ekonomiska konsekvenser för både hyresvärd och hyresgäst. För hyresgästen innebär en för hög hyra att han får högre kostnader än nödvändigt för sin verksamhet. För hyresvärderna en för låg hyra, får han kanske inte kostnaderna för fastighetsförvaltningen täckta. Förlängs inte hyresförhållandet vid avtalstidens utgång, t.ex. på grund av oskäliga hyreskrav, drabbas vanligen hyresgästen av olika kostnader, som han kan få ersättning för. En sådan ersättning är hyresvärdens kostnad för en obefogad uppsägning. Det är naturligt att båda parter försöker minimera sina kostnader såväl under avtalstiden som vid avtalstidens utgång. Möjligheten att minimera dessa kostnader beror i hög grad på hur säkert respektive part kan bedöma om hyreskravet är skäligt och om uppsägningen är obefogad eller ej.

Hyresnämndernas medlingsarbete, speciellt deras yttranden, är avsett att ge parterna en vägledning i dessa frågor. Underlaget för hyresnämndens ställningstagande måste dock komma från hyresvärd och hyresgäst, annars kan inte nämnden ge tillräcklig vägledning. I avsnitt 5 föreslår vi regler som bör öka parternas intresse av att lägga fram sådant underlag redan under medlingen.

Det kan inte uteslutas att det innebär kostnader för parterna att ta fram sådant underlag. En sådan kostnad skall dock ses mot bakgrund av att en ökad insats från parternas sida, att införskaffa ett bra underlag för sina ståndpunkter, ökar deras möjligheter att minimera andra kostnader med anledning av hyresförhållandet. Det ligger i sakens natur att ingen part drar på sig större kostnader att ta fram underlag än vad som motsvaras av det han har att vinna i tvisten. Vi utgår också från att parternas olika organisationer bör kunna vara behjälpliga med att ta fram sådant underlag.

10.2.2 För domstolar och hyresnämnder

De föreslagna reglerna om förfarandet vid tvister är inriktade på att eventuella tvister om hyresvärdens ersättningsskyldighet skall lösas under hyresnämndens medling. Endast om någon av parterna kan visa att hyresnämndens yttrande varit felaktigt, finns det anledning att räkna med att talan väcks i fastighetsdomstol. Genom att parterna inte får åberopa andra uppgifter vid ersättningstvisten än vad som åberopats under medlingen menar vi att det endast i undantagsfall kommer att uppstå ersättningstvister i domstol. Vi räknar således inte med att våra förslag kräver ökade resurser i domstolarna.

Våra förslag kommer sannolikt att beröra hyresnämnderna i högre grad. Förutom det ändrade förfarandet vid tvister om besittningsskyddet föreslår vi i avsnitt 9 att hyresnämnden skall pröva tvister om ändrad användning av en lokal och om andrahandsuthyrning av en lokal. Dessa tvister är av liknande karaktär som de tvister som hyresnämnden prövar enligt 36 och 40 §§ hyreslagen. Som vi framför i avsnitt 9 räknar vi inte med att förslagen rörande ändrad användning och andrahandsuthyrning skall leda till något större antal tvister. Vi utgår därför från att de nya ärendetyperna kan handläggas med oförändrade resurser.

Av hyresnämndernas ca 3 500 lokalhyresärenden per år avser ca 2 600 medling i tvist om besittningsskyddet enligt 57 § hyreslagen. Som vi redovisar i avsnitt 5 består dessa medlingsärenden till en inte obetydlig del av ärenden som hänskjutits till hyresnämnden av formella skäl, dvs. för att inte hyresgästen skall förlora rätten till ersättning. I många fall råder inte

heller någon egentlig tvist om hyreskravets skälighet utan parterna vill avvakta med medlingen och kommer ofta själva överens utan hyresnämndens medverkan. Hyresnämnderna har framhållit att inte oväsentliga resurser går åt att administrera dessa ärenden. De ändringar som vi föreslår bör leda till att ärenden inte hänskjuts till hyresnämnden av formella skäl eller utan att parterna konstaterat att tvist föreligger. Detta bör leda till ett minskat arbete för hyresnämnderna.

Vi har den uppfattningen att flertalet lokalhyrestvister beror på brister i de nuvarande reglerna och på parternas bristande kunskap både om reglerna och om förhållandena på lokalhyresmarknaden. I många fall saknas också underlag för att bedöma hyreskravet vilket leder till tvister om hyreskravets skälighet. De föreslagna reglerna bör medföra att parternas underlag läggs fram tidigare och att parterna därmed lättare kan lösa tvisterna själva. Reglerna torde också få till följd att kunskapen om lokalhyresmarknaden successivt kommer att öka. Detta talar för att antalet tvister som hänskjuts till hyresnämnden skall kunna nedbringas.

Vi räknar med att våra förslag - definitionen av skäligt hyreskrav, att parternas processmaterial skall läggas fram under medlingen och yttrandets ändrade innebörd - skall leda till en annan inriktning av hyresnämndernas medlingsverksamhet. Förslagen bör underlätta hyresnämndernas medlingsarbete då det gäller att lägga fram förlikningsförslag och avge yttrande. Vi har den uppfattningen att hyresnämnderna redan har sådan erfarenhet och sakkunskap att de är väl skickade att göra erforderliga bedömningar av ett hyreskravs skälighet eller om en uppsägning är befogad eller ej. I normalfallet behöver man därför inte räkna med att den ändrade inriktningen kräver en förstärkning av hyresnämndernas kompetens. Som vi anger i avsnitt 4 kan dock en övergång till den föreslagna ordningen i enskilda fall leda till behov av att anlita en expert för att biträda nämnden vid komplicerade hyresjämförelser.

Mot denna bakgrund räknar vi med att den ordning som vi föreslår skall kunna underlätta hyresnämndernas medlingsverksamhet inom lokalhyresområdet. Däremot kan man inte bortse från den föreslagna ordningen övergångsvis kan medföra osäkerhet om reglernas innebörd och att parter då vänder sig till hyresnämnderna för att få besked. På sikt bör dock våra förslag medföra att lokalmedlingarna blir mindre resurskrävande för hyresnämnderna.

10.3 Behovet av ökad information

Lokalhyresreglerna finns dels i hyreslagen, dels i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. I båda lagarna är lokalhyresreglerna blandade med reglerna på bostadshyresområdet. Lokalhyresreglerna får anses vara svårtillgängliga. Det saknas idag litteratur som på ett enkelt och lättfattligt sätt ger information om dessa regler.

Under kommittéarbetet har enskilda lokalhyresgäster vänt sig till oss och fört fram olika problem. Vi har då funnit att en inte oväsentlig del av dessa problem berodde på okunskap om gällande regler. Det finns uppenbart ett behov av information som gör det lättare för enskilda hyresgäster och hyresvärdar att få kunskap om de regler som gäller på lokalhyresområdet. Sådan information bör lämpligen utformas av berörda partsorganisationer i samråd. En ändrad lokalhyreslagstiftning skulle också få större genomslag om information om den på detta sätt kunde komma till enskilda hyresgästers och hyresvärdars kännedom.

Vidare är det av vikt att hyresnämndernas yttranden i lokalhyrestvister blir tillgängliga även för andra än de tvistande parterna. Information om dessa yttranden bör därför på lämpligt sätt lämnas till organisationerna på lokalhyresmarknaden så att dessa i sin tur kan hålla sina medlemmar informerade.

11 Specialmotivering till författningsförslagen

11.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. (hyreslagen)

8 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för uppsägning.

Den föreslagna ändringen i *tredje stycket* innebär att de bestämmelser om förenklat delgivningsförfarande som där anges blir tillämpliga även vid hyresvärdens uppsägning av ett lokalhyresavtal enligt 58 §. Enligt gällande rätt får det förenklade delgivningsförfarandet genom rekommenderat brev inte tillämpas vid sådan uppsägning. Skälet till detta är att lokalhyresgästen måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom viss tid från uppsägningen för att inte förlora rätten till eventuell ekonomisk ersättning av hyresvärdens. Vi föreslår (avsnitt 5.7.1) att 58 § ändras så att hyresvärdens skall vara skyldig att hänskjuta tvisten till medling i hyresnämnden inom viss tid och att om så inte sker uppsägningen skall vara utan verkan. Om tvisten hänskjuts till nämnden, skall parterna kallas till medlingssammanträde. Det måste förutsättas att hyresgästen regelmässigt får del av en uppsägning som sker genom rekommenderat brev och att han i vart fall nås av en kallelse till hyresnämnden. Vi menar därför att lokalhyresgästens rättssäkerhet får anses tillgodosedd även om det förenklade delgivningsförfarandet tillämpas.

Den föreslagna ändringen i *sjätte stycket* är en följd av de formföreskrifter för hyresgästens uppsägning som vi föreslår i 58 a § första stycket.

19 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur hyran skall vara reglerad i avtalet.

Den föreslagna ändringen i *tredje stycket* har vi behandlat i avsnitt 8. Den innebär att ett förbehåll i ett lokalhyresavtal om en "annan beräkningsgrund" för hyran, t.ex. indexklausul, skall gälla endast om avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år. Enligt den nuvarande

lydelsen skall hyrestiden vara längre än ett år för att ett sådant förbehåll skall gälla.

23 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens användning av lägenheten. Enligt gällande rätt får en bostads- eller lokalhyresgäst inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. Dessa bestämmelser föreslås alltså gälla för bostadshyresgäster (*första stycket*).

Som vi har utvecklat i avsnitt 9.2 bör ändrad användning av en lokal få äga rum i rimlig omfattning utan det risktagande för hyresgästen som följer av nuvarande regler. I ett nytt *andra stycke* föreslås att hyresnämnden skall ge lokalhyresgästen tillstånd att använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för en ändrad användning och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet skall kunna förenas med villkor. Hur denna intresseavvägning skall göras och hur bestämmelserna i övrigt skall tillämpas har vi behandlat utförligt i den allmänna motiveringen (avsnitt 9.2).

40 §

Paragrafen innehåller undantag från förbudet för hyresgästen enligt 39 § hyreslagen att utan hyresvärdens samtycke upplåta hela lägenheten i andra hand. Enligt nuvarande lydelse av 40 § första stycket får en 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 ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan enligt andra stycket begränsas till viss tid och förenas med villkor. Lokaler omfattas inte av den nuvarande paragrafen och en lokalhyresgäst måste alltid ha hyresvärdens samtycke för att få hyra ut hela lokalen i andra hand.

Som vi har utvecklat i avsnitt 9.3 bör hyresnämnden i vissa fall också kunna ge en lokalhyresgäst tillstånd att hyra ut hela lokalen i andra hand, om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke. I förslaget sker detta lagtekniskt genom att ordet "bostadslägenhet" i paragrafens första stycke byts ut mot "lägenhet". Hur paragrafen skall tillämpas i fråga om andrahandsuthyrning av en lokal har vi behandlat utförligt i den allmänna motiveringen (avsnitt 9.3).

57 §

Paragrafen innehåller huvudprinciperna för det indirekta besittningsskyddet. De innebär att hyresgästen måste flytta, om parterna inte kan enas om en förlängning av hyresförhållandet sedan hyresavtalet sagts upp. Om hyresvärdens uppsägning bedöms som obefogad eller de hyresvillkor som han kräver för förlängning bedöms som oskäliga, har hyresgästen dock rätt till ersättning.

Bestämmelserna i den föreslagna paragrafen motsvarar i stort sett de som tas upp i första och andra styckena i den nuvarande paragrafen. Vissa redaktionella ändringar har gjorts, bl.a. har bestämmelsen om uppsägning för rivning och ombyggnad i punkt 2 i den nuvarande paragrafens första stycke delats upp på två punkter - 2 och 3 - samt hyresvärdens villkor för förlängning reglerats i en särskild punkt - 5. Vidare har bestämmelser om vilken ersättning som hyresgästen har rätt till, bl.a. den nuvarande paragrafens tredje stycke, förts till en ny paragraf, 58 b §.

57 a §

Paragrafens *första stycke* innehåller de bestämmelser vi föreslår om vad som skall anses vara skäligt hyreskrav vid tillämpning av 57 §. Bestämmelserna är behandlade i avsnitt 4. Vi anförde där att enligt gällande rätt kan ett hyreskravs skälighet slutligt bedömas först efter det att lokalen blivit ledig och hyrts ut till en annan hyresgäst. Denna hyra är av naturliga skäl inte känd vid hyresförhandlingarna mellan hyresvärden och den sittande hyresgästen. Det bedömningsunderlag som står parterna till buds under hyresförhandlingarna och medlingen vid hyresnämnden utgörs då av uppgifter om hyrorna för lokaler i grannskapet och av eventuella anbud från tredje man.

Som vi har utvecklat i avsnitt 4.4 anser vi inte att den nuvarande ordningen är tillfredsställande, bl.a. av det skälet att parterna under hyresförhandlingarna och medlingen inte med rimlig säkerhet kan bedöma vad som är att anse som skälig hyra för lokalen. Avgörande för vad som skall anses som skälig hyra för en lokal bör istället vara omständigheter som i princip är tillgängliga för parterna redan före hyrestidens utgång. Som vi har anfört i den allmänna motiveringen skall bedömningen av hyreskravets skälighet främst baseras på en jämförelse med de hyror som utgår för jämförliga lokaler. Dessa hyror är ett uttryck för hur parterna värderar lokalernas hyresvärde. Den av oss föreslagna ordningen innebär således inte att grundprincipen om marknadsanpassade hyror frångås.

Enligt *första stycket första meningen* skall vid prövningen av ett hyreskravs skälighet främst beaktas hyresläget på orten för jämförliga lokaler. I första hand får då göras en jämförelse med hyrorna för de lokaler i kvarteret eller området som har samma användningsområde (butikslokal, kontorslokal, hantverkslokal etc.) som den aktuella lokalen. Vilken typ av rörelse eller annan verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalerna skall dock inte tillmätas någon betydelse. Vid jämförelseprövningen bör inte inbegripas sådana hyresavtal där hyran uppenbarligen inte kan anses som ett mått på lokalens hyresvärde, t.ex. avtal där det finns en speciell relation mellan hyresvärd och hyresgäst. Inte heller bör inbegripas sådana hyresavtal där hyran ligger över hyrorna för jämförliga lokaler på grund av att hyresgästens verksamhet är av kortsiktig eller spekulativ art. Vid jämförelseprövningen bör rimlig hänsyn tas till skillnader i läge, storlek, utformning, utrustning och standard hos lokalerna och till skillnader i andra hyresvillkor än hyran. Samma vikt bör dock tillmätas nyligen omförhandlade avtal och sådana som är av äldre datum. Eftersom prövningen skall avse om hyreskravet för en ny avtalsperiod är skäligt, är det dock de avtalade hyrorna för jämförelselokalerna vid denna periods början som är relevanta. Skillnaderna hos lokalerna kan vid prövningen beaktas antingen genom att dessa skillnader värderas och hyrorna "korrigeras" med hänsyn därtill eller genom att större vikt tillmäts hyrorna för de lokaler som är mest jämförliga. Om det vid jämförelseprövningen inte kan konstateras en enhetlig hyresnivå, får den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet anses som hyresläget.

På grund av lokalmarknadens struktur och då lokaler i allmänhet kan jämföras endast i grova drag, kan man förutsätta att det finns en relativt stor spridning på hyrorna för vissa lokaler, t.ex. butiker i de större tätorternas centrala delar. Detta innebär att bedömningen av vad som skall anses som skälig hyra för en lokal ibland kan vara svår att förutse för parterna även om de hållit sig underrättade om hyresutvecklingen. Det underlag som parterna lägger fram kan också vara ofullständigt. Mot bakgrund av denna osäkerhet skall enligt *första stycket andra meningen* en hyra som hyresvärden kräver för förlängning anses som skälig, om den inte påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Frågan om vilket utrymme uttrycket påtagligt skall ge, får bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, varvid särskilt får beaktas hyresspridningen i jämförelsematerialet. Ett överskridande med 10 procent eller mer får dock i de flesta fall anses som påtagligt.

Som vi har anført i avsnitt 5.6.2 ankommer det på parterna att förelbringa den utredning om jämförelsehyror som de anser bör ligga till grund för bedömningen av om begärd hyra är skälig. Om det saknas jämförbara lokaler på orten, är man hänvisad till en mer allmän skälighetsbedömning av hyreskravet. En sådan bedömning kan baseras på jämförelser med lokaler på annan ort med likartade förhållanden på lokalhyresmarknaden. Vidare kan skälighetsbedömningen baseras på uppgifter om den allmänna hyresutvecklingen för lokaler eller allmänna kostnadsförändringar i fastighetsförvaltningen. I sådana fall bör inte heller uteslutas att seriösa hyresanbud från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst kan vägas in i helhetsbedömningen.

Bestämmelsen i *första stycket tredje meningen*, som även finns i den nuvarande paragrafen, får särskild betydelse med den av oss föreslagna jämförelseprövningen vid bedömning av ett hyreskravs skälighet. Bakgrunden till den nuvarande bestämmelsen är att den hyra en ny hyresgäst kan vara beredd att betala kan ha påverkats av att han tillgodogör sig förbättringar som är att tillskriva den avflyttade hyresgästen. Hyresanbudet är i sådant fall inte ett adekvat mått på marknadsvärdet av den prestation hyresvärdens tillhandahåller (se SOU 1961:47 s. 115 f). Med den föreslagna prövningen av ett hyreskravs skälighet får bestämmelsen främst betydelse för jämförelseprövningen. På samma sätt som gäller för jämförelseprövning av bostadshyror enligt 55 § andra stycket hyreslagen bör man vid sådan prövning av lokalhyror normalt bortse från de förbättringsåtgärder som hyresgäst åstadkommit.

Som vi har utvecklat i avsnitt 5.6.2 bör parterna kunna få ett yttrande från hyresnämnden om huruvida ersättningsskyldighet föreligger enligt 57 §, om förlängning av hyresförhållandet inte skulle komma till stånd och detta oavsett på vilken grund avtalet sagts upp. Denna regel behandlar vi i anslutning till 12 a § i vårt förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. 57 a § *andra - fjärde styckena* rör olika frågor som sammanhänger med hyresnämndens yttrande.

I *andra stycket* finns en preklusionsbestämmelse som syftar till att förmå parterna att under medlingen lägga fram allt det material som är relevant för frågan om ersättningsskyldighet så att hyresnämndens yttrande blir så tillförlitligt som möjligt. Parterna får åberopa nytt processmaterial i fastighetsdomstolen endast om de kan visa särskilda skäl för detta. Bestämmelsen har en motsvarighet i den nuvarande paragrafens tredje

stycke. Hur bestämmelsen skall tillämpas har vi behandlat utförligt i avsnitt 5.6.2.

Bestämmelsen i *tredje stycket* anger den betydelse som ett yttrande av hyresnämnden skall tillmätas i en efterföljande ersättningsprocess i fastighetsdomstol. Enligt gällande rätt kan hyresnämndens yttrande avse marknadshyran för lokalen eller om lokal som har anvisats av hyresvärden i samband med uppsägning för rivning eller ombyggnad är godtagbar. Sådana yttranden har legal presumtionsverkan i en efterföljande ersättningstvist (nuvarande 57 a § andra stycket). Som vi har utvecklat i avsnitt 5.6.2 anser vi att hyresnämndens yttrande om ersättningsskyldighet på motsvarande sätt skall ha presumtionsverkan i tvist som rör frågan om hyresvärdens uppsägning för rivning eller ombyggnad är befogad och om krävda hyresvillkor är skäliga, dvs. frågor enligt 57 § första stycket 2, 3 och 5.

Förhandlingarna mellan parterna är att anse som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. De åtgärder som parterna vidtar efter en medling, som inte lett till förlikning, påverkar inte bedömningen av ersättningsfrågan (prop. 1978/79:89 s. 25). För att ett sådant yttrande som avses i tredje stycket endast undantagsvis skall kunna frångås vid fastighetsdomstolens prövning av ersättningsfrågan är det viktigt att denna prövning avser samma ståndpunkt från hyresvärden som hyresnämnden yttrat sig över. En ändrad inställning från hyresvärden efter yttrandet och före medlingens avslutande, t.ex. en sänkning av hyreskravet, bör därför i regel inte beaktas i ersättningstvisten. Som vi anfört i avsnitt 5.7.2 måste dock hyresvärden ges en möjlighet att efter ett yttrande justera de hyresvillkor han kräver för förlängning, om hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring. Enligt *fjärde stycket* skall hyresvärdens slutliga ståndpunkt i tvisten såvitt avser anvisning av lokal och villkor för förlängning anses vara den som han angett innan yttrandet avgavs. Detta gäller dock endast om hyresvärden sagt upp avtalet.

58 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en hyresvärd skall iaktta när han säger upp ett lokalhyresavtal.

Enligt *första stycket* gäller liksom tidigare att hyresvärden i uppsägningen skall underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för förlängning av hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Som vi anfört i avsnitt 5.7.1 bör det åligga hyresvärden - inte som i dag hyresgästen - att hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden

för medling. Med vårt förslag behöver därför inte uppsägningen innehålla någon underrättelse till hyresgästen om vad denne har att iakttä. Hyresvärden skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom viss tid från uppsägningen. Denna tid är normalt två månader. Eftersom det är angeläget att medling skall kunna ske före hyrestidens utgång, har tiden för hänskjutande satts till tre veckor vid korttidsavtal, dvs. avtal som enligt 4 § hyreslagen har en kortare uppsägningstid än nio månader. Hänskjutande skall dock alltid ske före hyrestidens utgång. Om parterna enats om att avtalet inte skall förlängas, behöver givetvis inte något hänskjutande ske.

Enligt *andra stycket* är uppsägningen - liksom enligt gällande rätt - utan verkan om uppsägningen inte uppfyller de formföreskrifter som anges i första stycket. Därutöver bör uppsägningen vara utan verkan om hyresvärden inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden inom de frister som anges i första stycket eller om han före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling. Dessa förslag har vi behandlat i avsnitt 5.6.2 och 5.7.1. Som vi där har anfört föreslår vi att hyresvärden skall kunna återkalla sin ansökan om medling och därmed förta verkan av uppsägningen. Det innebär bl.a. att han kan rätta sitt agerande efter ett yttrande från hyresnämnden, om uppsägningen bedömts som obefogad eller kraven på ändrade hyresvillkor bedömts som oskäliga. Hyresgästen har en motsvarande möjlighet att rätta sitt agerande efter ett yttrande, om hyresvärden sagt upp avtalet för villkorsändring. Anser hyresnämnden att de av hyresvärden krävda villkoren är skäliga och hyresgästen godtar villkoren före medlingens avslutande, blir hyresvärden ersättningsskyldig om förlängning inte kommer till stånd.

Bestämmelserna i *tredje stycket* överensstämmer med dem som nu finns i paragrafens fjärde stycke. Med anledning av att de nuvarande reglerna i 57 § om vilken ersättning som hyresgästen har rätt till har flyttats till en ny paragraf, 58 b §, har dock paragrafhänvisningen ändrats.

58 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad en lokalhyresgäst skall iakttä när han säger upp hyresavtalet för villkorsändring.

I enlighet med vad vi anfört i avsnitt 5.7.2 har i *första stycket* gjorts den ändringen att hyresgästen ålagts att redan i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring av hyresvillkoren som han önskar. Enligt den nuvarande lydelsen behöver denna uppgift lämnas först då hyresgästen hänskjuter tvisten till hyresnämnden.

Enligt *andra stycket* är uppsägningen - liksom enligt gällande rätt - utan verkan om hyresgästen inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen eller om han före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling. Därutöver är uppsägningen enligt vårt förslag utan verkan om hyresgästen inte angett den önskade villkorsändringen i uppsägningen. De nuvarande bestämmelserna om komplettering av hyresgästens ansökan och verkan av att sådan inte sker har därför utgått i den föreslagna lagtexten.

Som vi anført i avsnitt 5.7.2 bör man kunna utgå från att hyresvärden är beredd att förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor, om han inte själv sagt upp avtalet. Enligt vårt förslag bör hyresvärden alltid bli ersättningsskyldig, om han under en medling som föranletts av hyresgästens uppsägning vägrar förlängning eller kräver högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet och hyresförhållandet upphör. Bestämmelserna härom har tagits in i *tredje stycket*. Med denna ordning har bestämmelserna i det nuvarande tredje stycket utgått.

Den av oss föreslagna ordningen innebär att den tvist som kan bli följden av hyresgästens uppsägning för villkorsändring främst kommer att röra frågan om skäligheten av hyresvillkoren i det uppsagda avtalet eller de för hyresgästen förmånligare villkor som hyresvärden kan erbjuda under medlingen. Ett yttrande från hyresnämnden skall också avse dessa villkor. Om hyresnämnden anser att hyresvärdens villkor är skäliga, har hyresgästen möjlighet att återkalla sin ansökan om medling och därmed förta verkan av sin uppsägning. Hyresförhållandet förlängs då på oförändrade villkor. Om hyresvärden erbjudit förmånligare villkor under medlingen, kan hyresgästen alternativt förklara sig godta dessa före medlingens avslutande. Hyresvärden blir då ersättningsskyldig om förlängning inte kommer till stånd. Som vi anført i avsnitt 5.7.2 och specialmotiveringen till 57 a §, skall hyresvärden ha rätt att ta slutlig ståndpunkt efter yttrandet i ett medlingsärende som föranletts av hyresgästens uppsägning. Under förutsättning att detta sker före medlingens avslutande är det denna hyresvärdens ståndpunkt som skall prövas i en eventuell ersättningsprocess om hyresförhållandet upphör. Hyresvärden har härigenom en möjlighet att erbjuda hyresgästen förmånligare hyresvillkor, om hyresnämnden skulle bedöma hans tidigare krav som oskäliga. Om han skärper kraven, blir han dock ersättningsskyldig enligt 58 a § tredje stycket.

58 b §

I paragrafen, som är ny, har vi samlat bestämmelser om vilken ersättning hyresgästen har rätt till, om hyresvärden är ersättningsskyldig enligt 57, 58 eller 58 a §.

I *första stycket* föreslås att hyresvärden alltid skall betala en ersättning motsvarande en årshyra för lokalen enligt det uppsagda avtalet. Förslaget om en sådan minimiersättning har vi behandlat i avsnitt 7. Som vi anført i den allmänna motiveringen skall ersättningen baseras på totalhyran, dvs. all den ersättning, även engångsbelopp samt ersättning för värme, varmvatten, el och va-avgifter, som hyresgästen betalat till hyresvärden med anledning av hyresförhållandet. Har hyran satts lägre till följd av att hyresgästen åtagit sig att utföra arbeten eller tjänster som normalt åligger en hyresvärd, skall värdet av dessa räknas in i totalhyran. Årshyran skall normalt avse den hyra som utgått under den sista tolv månadersperioden av hyresförhållandet. Har hyresavtalet varat kortare tid, skall ersättningen baseras på den hyra som skulle ha utgått om avtalet varat under ett år. Engångsbelopp som hyresgästen betalat till hyresvärden skall inräknas i minimiersättningen till den del beloppet vid en fördelning över hela avtalstiden får anses hänförligt till den sista tolv månadersperioden.

Av bestämmelserna i *andra stycket* följer att hyresgästen har rätt till ersättning utöver minimiersättningen, om han har förorsakats ytterligare förlust på grund av att hyresförhållandet har upphört. Motsvarande bestämmelser finns i första och tredje styckena i nuvarande 57 §.

Bestämmelsen i andra meningen om ersättning för ändringsarbeten som hyresgästen har bekostat innebär en ändring i förhållande till gällande rätt. Den nuvarande begränsningen av ersättningen (nuvarande 57 § tredje stycket andra meningen) till det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet har utgått. Detta förslag har kommenterats utförligt i den allmänna motiveringen (avsnitt 7.4). I övrigt skall den förlust som förorsakats hyresgästen genom hyresförhållandets upphörande ersättas av hyresvärden i samma omfattning som följer av gällande rätt.

59 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppskov med avflyttningen från en lokal.

Ändringen i *första stycket* innebär i huvudsak att den nuvarande längsta uppskovstiden - ett år - förlängs till högst två år. Ändringsförslaget har vi behandlat i avsnitt 6. Som vi anført i den allmänna motiveringen skall

frågan om uppskov och uppskovstidens längd - liksom enligt nuvarande regler - bestämmas vid en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Vi anser dock inte att regler för hur denna intresseavvägning skall göras bör fixeras i lagtexten. I förslaget har därför bestämmelserna i det nuvarande andra stycket utgått. Hur vi anser att paragrafen skall tillämpas, har vi behandlat utförligt i den allmänna motiveringen (avsnitt 6.4).

70 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut enligt hyreslagen.

Vårt förslag till ändring av 23 § innebär att hyresnämnden skall kunna pröva en tvist om ändrad användning av en lokal. Frågan om ändrad användning kan vara av stor betydelse för parterna. Vi anser därför att det bör finnas möjlighet för parterna att få hyresnämndens beslut överprövat av bostadsdomstolen. Genom ändringen i *första stycket* ges parterna sådan möjlighet.

Övergångsbestämmelser

Punkt 1

De nya bestämmelserna bör naturligtvis tillämpas så snart som möjligt. Vi föreslår att samtliga nu föreslagna ändringar i hyreslagen får träda i kraft den 1 juli 1988.

Punkt 2

Som framhållits vid tidigare lagändringar på hyresrättens område (jfr prop. 1968:91 bihang A s. 245 ff, 353 f och 367 f, prop. 1973:23 s. 192 ff och prop. 1983/84:137 s. 140) är det en grundläggande princip att civilrättslig lagstiftning inte bör ges tillbakaverkande kraft. Vid reformerna av hyresrätten har det emellertid ansetts ofrånkomligt att nya bestämmelser i åtskilliga frågor tillämpades också på äldre avtal. Med utgångspunkt i de överväganden som då gjordes föreslår vi i denna och följande punkter flera undantag från huvudregeln.

I fråga om processuella bestämmelser gäller den grundsatsen att de blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet även på äldre avtal, om något annat inte sägs (jfr prop. 1983/84:137 s. 140).

De nya bestämmelserna om rätt till ändrad användning av lokal och rätt till andrahandsuthyrning av lokal i 23 respektive 40 § hyreslagen bör

omedelbart gälla även för äldre avtal. Regler härom har tagits upp i denna punkt av övergångsbestämmelserna.

Punkt 3

De nya bestämmelserna om sättet för delgivning av uppsägningen i 8 § hyreslagen bör tillämpas även i fråga om äldre avtal som sägs upp efter ikraftträdandet (jfr prop. 1983/84:137 s. 141).

Nya bestämmelser om besittningsskydd har vid tidigare reformer av hyresrätten fått slå igenom även beträffande äldre avtal (jfr prop. 1968:91 bilag A s. 245 ff och prop. 1973:23 s. 194). De nya bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd i 57-59 §§ hyreslagen bör göras tillämpliga också på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Har avtalet sagts upp före ikraftträdandet, bör dock de äldre bestämmelserna fortfarande äga tillämpning.

Punkt 4

När det gäller den föreslagna utvidgningen av förbudet mot indexklausuler m.m. i 19 § tredje stycket hyreslagen bör övergångsregleringen ordnas på samma sätt som när förbud mot sådana avtalsvillkor infördes i fråga om bostadshyresavtal (jfr prop. 1973:23 s. 195 f). Parterna bör sålunda ges tillräckligt rådrum att förhandla sig fram till nya hyresvillkor, om hyresavtalet ingåtts före ikraftträdandet och det innehåller villkor som omfattas av det utvidgade förbudet. Ett sådant villkor i ett äldre hyresavtal bör inte förlora sin verkan före utgången av år 1989. Kan avtalet inte sägas upp till den tidpunkten, bör villkoret få fortsätta att gälla till den senare tidpunkt då avtalet kan upphöra på grund av uppsägning. Därefter bör emellertid villkoret förlora sin verkan mot hyresgästen. Om avtalet förlängs automatiskt efter tidpunkten i fråga, får hyran enligt 19 § fjärde stycket bestämmas till belopp som är skäligt. Som regel torde hyran då kunna bestämmas till det belopp som utgick då villkoret förlorade sin verkan mot hyresgästen. Detta gäller dock självfallet inte sådan ersättning som enligt 19 § tredje stycket får vara rörlig.

Övergångsbestämmelsen gäller bara hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Härav får anses följa att ett sådant avtal inte efter ikraftträdandet kan med verkan mot hyresgästen ändras så att ett villkor av ifrågavarande slag tas in i avtalet. Bestämmelsen utgör naturligtvis inte något hinder för hyresgästen att före utgången av år 1989 säga upp avtalet enligt 58 a § hyreslagen för att få till stånd omprövning av villkoren.

11.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Hyresnämndens uppgifter enligt *första stycket* har utökats med en skyldighet för nämnden att pröva tvist om ändrad användning av lokal enligt vårt förslag till 23 § andra stycket hyreslagen.

9 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet när en tvist har hänskjuts till nämnden. Ändringen i *andra stycket* är en konsekvens av de ändrade förfaranderegler som vi föreslår i 58 a § hyreslagen.

12 a §

I paragrafens *första stycke* anges vårt förslag att hyresnämnden vid medlingen under vissa förutsättningar skall yttra sig i frågan om hyresvärden är ersättningsskyldig enligt 57 § hyreslagen om förlängning av hyresförhållandet inte skulle komma till stånd. Enligt nuvarande ordning kan hyresnämndens yttrande endast avse marknadshyran för lokalen eller om ersättningslokal är godtagbar. Förslaget har vi diskuterat i avsnitt 5.6.2.

Hyresnämnden bör inleda medlingsförfarandet med att klarlägga tvistefrågorna och verka för att parterna anger det underlag som de grundar sina ståndpunkter på. Nämnden bör därefter inrikta medlingsarbetet på att försöka finna en lösning som parterna kan godta. Utgångspunkten för medlingen bör vara att ett hyresförhållande inte upplöses utan befogad anledning och att villkoren blir skäliga vid en förlängning. I förlikningsarbetet bör hyresnämnden givetvis beakta i vad mån parterna synes ha fog för sina ståndpunkter i tvisten och inte pressa en part att efterge sin rätt. Om parterna inte är intresserade av fortsatta förlikningsförhandlingar, bör normalt inte nämndens förlikningsförsök fortsätta. Ärendet bör dock inte avskrivas förrän hyresnämnden efterfrågat parternas intresse av att nämnden avger ett yttrande i tvisten. Hyresnämnden bör också informera parterna om konsekvenserna av ett yttrande.

Om hyresnämnden skall avge ett yttrande i tvisten, skall nämnden verka för att utredningen i ärendet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Med hänsyn till den av oss föreslagna preklusionsbestämmelsen i 57 a § andra stycket hyreslagen är det viktigt att nämnden tar upp en diskussion med parterna om den utred-

ning som de vill åberopa. Nämnden skall dock såvitt möjligt se till att onödig utredning inte förebringas. Utredningen kan omfatta såväl muntlig som skriftlig bevisning och besiktning av en eller flera lokaler. Enligt 19 a § denna lag får nämnden även i ett medlingsärende hålla förhör med vittne eller sakkunnig under ed och förhör med part under sanningsförsäkran, om part begär det och förhöret är erforderligt för utredningen. För en eventuell ersättningstvist i fastighetsdomstol är det vidare viktigt att parternas slutliga ståndpunkter vid medlingen dokumenteras genom anteckning i protokollet.

Hyresnämndens prövning är begränsad till frågan om hyresvärden är att anse som ersättningsskyldig enligt 57 § hyreslagen om hyresförhållandet skulle upphöra, dvs. om hyresvärden visat att han har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet eller att de hyresvillkor som han kräver för förlängning är skäliga och i övrigt överensstämmer med god sed i hyresförhållanden. Vid prövningen av ett hyreskravs skälighet skall nämnden givetvis beakta bestämmelserna härom i 57 a § första stycket hyreslagen. Hyresnämndens prövning är preliminär och har inte några omedelbara rättsverkningar för parterna. Verkningarna av nämndens yttrande i en eventuell senare ersättningstvist i fastighetsdomstol har vi beskrivit i avsnitt 5 och i specialmotiveringarna till 57 a - 58 a §§ hyreslagen. Som vi där anförde skall parterna ha möjlighet att reagera på ett yttrande från hyresnämnden, t.ex. genom en återkallelse av ansökan om medling. För att parterna skall ges möjlighet att på sådant sätt ange sina slutliga ståndpunkter i förhandlingen, föreskrivs i första stycket andra meningen att medlingsärendet inte får avskrivas förrän fjorton dagar efter det att ett yttrande har meddelats.

21 §

Paragrafen innehåller föreskrifter om nämndens beslut. Ändringen i *första stycket* är en konsekvens av de ändrade förfaranderegler som vi föreslår i 58 a § hyreslagen.

21 a §

Paragrafen innehåller vissa föreskrifter om nämndens yttrande enligt 12 a §. I ett nytt *andra stycke* anges att hyresnämndens yttrande i en lokalhyrestvist skall innehålla uppgift om den dag då medlingsärendet kan komma att avskrivas. Enligt 12 a § första stycket får ärendet inte avskrivas förrän fjorton dagar efter det att ett yttrande har meddelats. Då det är av vikt för parterna att veta vid vilken tidpunkt ärendet kan komma att avskrivas, föreskrivs här att parterna skall få en sådan upplysning i yttrandet. Längre

tid än fjorton dagar torde normalt inte behövas för att parterna skall kunna ta slutlig ståndpunkt. Hyresnämnden bör dock tillmötesgå en parts begäran om längre betänketid, om detta kan antas främja möjligheterna till en förlängning av hyresförhållandet.

I ett nytt *tredje stycke* återfinns de föreskrifter om yttrande om arrendeavgift som nu finns i andra stycket.

Övergångsbestämmelser

Lagen bör träda i kraft samtidigt med den föreslagna lagen om ändring i jordabalken, dvs. den 1 juli 1988.

I fråga om processuella bestämmelser gäller grundsatsen att de blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om inte annat sägs. De nya bestämmelserna om medlingsförfarandet i lokalhyrestvister bör inte tillämpas i fall då uppsägning skett före ikraftträdandet. Om uppsägning sker efter ikraftträdandet, bör dessa bestämmelser å andra sidan tillämpas också i fråga om äldre hyresavtal. Regler härom har tagits upp i andra stycket.

Särskilda yttranden

Särskilt yttrande av Bertil Flodström

Skäligt hyreskrav

En av kommitténs utgångspunkter i arbetet har varit att principen om marknadsanpassade hyror skall tillämpas. Med en marknadsanpassad hyra borde rimligen förstås det "marknadshyresvärde" som tillämpas vid fastighetsvärdering (se avsnitt 4.4, s. 71 f).

En på detta sätt formulerad hyresnorm tillsammans med en bevisregel som anknyter till normen borde läggas till grund för kommitténs förslag till bedömning av hyreskravens skälighet.

Kommittén har i stället valt att blanda ihop normer och bevisregler på ett sätt som enligt min uppfattning kommer att leda till tillämpnings-svårigheter. Dessutom anknyter inte den av kommittén föreslagna "normen" till den princip om marknadsanpassade hyror som sägs vara utgångspunkten för förslaget. I en situation med ändringar på lokalhyresmarknaden kan matematiskt framräknade genomsnittshyror för de av parterna åberopade jämförelsematerialet inte accepteras. Om så sker lockas parterna att i processen endast redovisa extremvärden som inte är representativa för det rådande marknadsläget.

Den bevisregel som jag förespråkat i kommittéarbetet skulle i stället konstrueras så att den beaktar den aktuella marknadssituationen. Bland annat skulle hyror för nyligen upplåtna lokaler tillmätas större betydelse än hyror fastställda långt tillbaka i tiden.

Den beviseteknik med genomsnittshyror som i fletalet fall kommer att bli följden av den i betänkandet föreslagna ordningen avviker från den teknik med högsta hyresnivå som tillämpas för bedömning av skäliga hyreskrav inom bostadssektorn.

Med anledning härav och med hänsyn till att lokalbeståndet är mycket mer heterogent än bostadsbeståndet bör ett större intervall för skäliga hyreskrav accepteras än det som tillämpas vid prövning av bostadshyror. Begreppet påtagligt bör därför bytas ut mot avsevärt eller väsentligt så att lokalhyror inte anses oskäliga förrän de avsevärt eller väsentligt överstiger den av hyresnormen stipulerade nivån.

I övrigt ansluter jag mig i detta avsnitt till den kritik som Per Tornée framför i sitt särskilda yttrande beträffande kopplingen till annan lagstiftning.

Lokalhyresmarknaden

Kommittén har grundat en del av de föreslagna ändringarna i hyreslagen på SPK:s utredning om hyresutvecklingen under åren 1982-1985 på vissa orter samt svaren på en enkät som tillställts landets samtliga kommuner. Stöd för de framlagda lagändringsförslagen kan enligt min uppfattning inte erhållas i detta utrednings- och enkätmaterial. Av den anledningen ansluter jag mig även på denna punkt till den kritik som framförs av Per Tornée.

Särskilt yttrande av Per Tornée

Allmänt

Lokalhyreslagstiftningen är av mycket stor betydelse, inte bara för de som närmast berörs dvs. hyresgäster och hyresvärdar, utan också för byggbranschen, kreditväsendet, den offentliga sektorn samt näringslivet i sin helhet. Samhällsutvecklingen i stort är beroende av en väl fungerande lokalhyreslagstiftning.

Mot denna bakgrund är det anmärkningsvärt att inte större utrymme avsatts i betänkandet åt den grundläggande analysen av lokalhyresmarknaden och lagstiftningens funktion. Kommittén har ändå haft tillgång till ett betydande skriftligt material bl a. det som getts in av Fastighetsägareförbundet och har också haft möjlighet att anlita utomstående sakkunskap.

Den alltför ytliga analysen av lokalhyresmarknaden har tyvärr medfört att förslagen i betänkandet blivit bristfälligt motiverade. Sålunda framgår det inte klart i de inledande avsnitten vilka brister förslagen egentligen är avsedda att avhjälpa. Det är också oklart vilka förslag som grundar sig på SPK:s utredning, kommunenkäten respektive andra utredningar.

Sammanfattningsvis anser jag att den nya hyressättningsnormen är olämpligt utformad samt saknar anknytning såväl till fastighetsekonomisk teori som till liknande normer i svensk och utländsk lagstiftning. Vidare är förslagen om utökat förbud mot indexklausuler, det föreslagna minimiskadeståndet, uppskov med avflyttningen och övergångsbestämmelserna oacceptabla. Enligt min mening kommer dessa förslag att försvåra affärstransaktioner på lokalhyresmarknaden utan att ge hyresgästerna någon ytterligare trygghet.

I det följande utvecklar jag det ovanstående närmare under respektive kapitel och dessutom ett begränsat antal synpunkter på de centrala förslagen.

Kapitel 2 Lokalhyresmarknaden

Inledningsvis har jag pekat på lokalhyresmarknadens stora betydelse för samhällsutvecklingen och näringslivet. Ekonomiskt är lokalhyresmarknaden, som framgår av betänkandet, av samma storleksordning som hela den samlade bostadshyressektorn.

Det är därför betänkligt att den grundläggande analysen i detta kapitel blivit så torftig. Detta beror möjligen på att kritiken mot de olika betänkandeutkasterna i regel endast medfört strykningar i texten, inte att analysen fördjupats. Ändå har kommittén haft tillgång till en rad olika utredningar inom området samt goda kontakter med utomstående expertis.

Särskilt har det centrala avsnittet om lokalhyresmarknadens funktion (s. 46 f) blivit ofullständigt och onyanserat. I betänkandet dras sålunda alltför långtgående slutsatser av den självklara omständigheten att efterfrågan på centralt belägna lokaler i regel överstiger utbudet.

Det borde klart framgått att lokalhyresmarknaden utmärkes av att i skilda delar av en stad förekommer olika typer av verksamheter med skiftande hyresbetalningsförmåga. Teoretiskt leder detta till att i varje läge kommer den typ av aktiviteter att finnas, som har den största förmågan att betala den där aktuella hyran. I city kommer då att lokaliseras företag med hög betalningsvilja för just detta läge. Längst från city, eller i det minst attraktiva läget, finns rörelser med extremt låg vilja/förmåga att betala hyra (t.ex. grovlager, höförvaring och skrotupplag). Sistnämnda verksamheter skulle i regel vara betjänta av ett mer centralt läge, men har inte tillräcklig betalningsförmåga. Det kan heller inte vara något samhällsintresse att upplag och liknande skall kunna lokaliseras mer centralt än i dag.

Samtidigt som en region utvecklas ökar trycket på city, som tenderar att växa. Nya verksamheter vill in. Detta kan upplevas som ett hot av vissa lokalhyresgäster, som vill vara kvar men kan å andra sidan vara lösningen för andra hyresgäster med olönsamma rörelser, som de vill flytta eller avveckla. De nya rörelseidkarna kan vara beredda att betala högre hyror än de nu utgående, vilket i vissa fall kan vara besvärande för sittande lokalhyresgäst med låg vilja/förmåga att betala hyra. Samtidigt kan dock den ökade efterfrågan på lokaler underlätta avveckling eller flyttning av pågående verksamhet för hyresgäster med låg betalningsvilja/förmåga.

Inom områden med positiv samhällsutveckling ökar efterfrågan på lokaler. Stelheten på lokalhyresmarknaden gör att det tar tid innan denna efter-

frågan kan tillgodoses. Detta medför ökade hyror för lokalhyresgästerna. Omvänt medför minskad efterfrågan att hyrorna snabbt sjunker i synnerhet om lokaler står tomma under längre tid. En sådan utveckling leder till att fastighetsägarnas investeringar inte längre förräntar sig. Det starka beroendet av samhällsutvecklingen medför att förvaltning av fastigheter med lokaler är förenad med speciella risker.

På längre sikt åstadkommer marknaden en dämpning av hyresutvecklingen genom att efterfrågan tillgodoses. Nya lokaler produceras där mark finns tillgänglig. Detta leder till omlokalisering av vissa verksamheter som i dag finns i city, vilket i sin tur innebär ett ökat utbud av lokaler i citylägen.

SPK:s utredning visar att hyreshöjningarna är förhållandevis kraftiga i Stockholms och Göteborgs centrala delar. Däremot är de reala hyreshöjningarna - i motsats till vad betänkandet ger sken av genom en hårddragning av materialet (s. 47 och 50) - inte särskilt anmärkningsvärda inom övriga undersökta områden. Orsaken till hyresutvecklingen i Stockholm och Göteborg är som ovan framhållits bristfälligt analyserad. Bl.a. hade det funnits skäl att se de senaste årens hyreshöjningar i belysning av en mer långsiktig trend. Vidare borde sambandet mellan hyreshöjningarna och samhällsutvecklingen analyserats.

I varje fall finns det inget i materialet som tyder på att den snabba hyresutvecklingen i de två storstäderna under de senaste åren beror på några brister i hyreslagstiftningen. Undersökningen visar inte heller i vad mån hyresgäster, som haft centralt belägna lokaler och som med fog kunnat hävda att de bör ligga i cityläge, tvingats flytta på grund av hyreshöjningar. Eventuella lagändringar bör därför stödjas på annat än SPK:s utredning.

Ej heller den av kommittén genomförda kommunenkäten tyder på något behov av en revidering av lokalhyreslagstiftningen. Tvärtom är det synnerligen anmärkningsvärt att av de 275 tillfrågade kommunerna är det endast nio mindre kommuner (Borgholm, Eslöv, Ludvika, Mariestad, Ronneby, Sunne, Vaggeryd, Växjö och Örnsköldsvik) som ansett att höjda lokalhyror medfört problem i form av utarmning av kommersiellt och kulturellt utbud. Vissa av dessa nio kommuner har dessutom mycket speciella problem som att affärslivet i stor utsträckning är inriktat på sommarturismen, varför butiker står tomma under vinterhalvåret.

Enligt kommitténs direktiv skall man endast lägga fram förslag om förbättring av lokalhyresgästernas ställning om de empiriska undersökningarna ger anledning till detta. Uppenbarligen kan de av kommittén ini-

tierade utredningarna inte användas som stöd för andra ågärder än sådana som syftar till att dämpa hyresutvecklingen i de centrala delarna av Stockholm och Göteborg. Sådana regleringar skulle emellertid, som framgår av betänkandet, medföra en rad negativa effekter.

Med hänsyn till direktiven och utfallet av de gjorda undersökningarna har kommittén egentligen endast stöd för sådana förslag varom parterna är ense. En sådan fråga är utformningen av den nuvarande hyresnormen. Den kan uppenbarligen försvåra tillämpningen av besittningsskyddsreglerna. Det är svårt såväl för parterna som för hyresnämnderna, när man skall avge yttrande, att avgöra vad en ny hyresgäst kan vara beredd att betala. Enligt min mening borde därför betänkandet utöver redovisningen av genomförda undersökningar koncentrerats på ett väl motiverat förslag till ny hyresnorm. Som närmare utvecklas i nästa avsnitt har emellertid förslaget till ny hyresnorm tyvärr inte blivit tillräckligt genomtänkt för att kunna läggas till grund för lagstiftning.

Det är dock tillfredsställande att det redovisas så klart i betänkandet (s. 50) att en reglering av hyrorna skulle leda till snedvridningar i hyres-sättningen och i marknadskrafternas funktion. Detta skulle i sin tur ge de klassiska effekterna av en hyresreglering dvs. svagt intresse för nybebyggelse, ombyggnad och underhåll samt en svart hyresmarknad.

Kapitel 4 Skäligt hyreskrav

Jag har under hela kommittéarbetet förgäves hävdad att den föreslagna hyresnormen är olämplig - därför att den egentligen inte är någon norm. Det som redovisas i betänkandet är en värderingsmetod för att komma fram till någon slags värde som inte är preciserat.

Hyressättning är en form av värdering. Precis som vid fastighetsvärdering måste man göra klart för sig vilken typ av värde man har att beräkna. En fastighetsvärderare kan inte fullgöra sin uppgift om han inte vet vilken typ av värde som han har att uppskatta. Är det ett marknadsvärde, ett individuellt avkastningsvärde för en viss person eller företag eller är det någon annan typ av värde? Han skulle inte kunna fullgöra sitt uppdrag om han endast fick reda på vilken värderingsmetod han skulle tillämpa t.ex. en avkastningskalkyl.

I svensk lagstiftning har distinktionen mellan värdebegrepp eller norm å ena sidan och värderingsmetoder å den andra uppmärksamats i bl.a. expropriationslagstiftningen. I 1917 års expropriationslag angavs att löse-skillingen skulle motsvara fastighetens värde med hänsyn särskilt till

ortens pris och fastighetens avkastning. Denna lydelse ansågs olämplig därför att den i första hand tog sikte på värderingsmetoden.

En lagändring gjordes därför i början av 70-talet. Huvudsyftet med ändringen var att reglerna om ersättningen skulle utformas så att de angav vad som skulle ersättas eller målet för värderingen utan att precisera vilka metoder som skulle användas för att nå detta mål (prop. 1971:12 s. 171).

Hyresnormen måste vara så entydig som möjligt för att undvika tillämpningssvårigheter och därmed rättsosäkerhet. Vidare bör parterna på marknaden kunna förutse resultatet vid tillämpning av normen. Normen bör också ha förankring i fastighetsekonomisk teori, korrespondera med reglerna inom andra rättsområden och beakta erfarenheter från andra länder. Den i betänkandet redovisade "hemmagjorda" hyresnormen uppfyller inget av dessa krav.

Den i betänkandeutkastet uppställda "normen" är i realiteten en bevisregel. Hyrorna för jämförliga lokaler på orten är bevismedel, men vad som skall bevisas får man inte reda på. Även som bevisregel kommer den föreslagna bestämmelsen att vålla problem. Normalt finns det inte något "hyresläge på orten för jämförliga lokaler". I stället är det en stor spridning mellan utgående hyror. Vidare kommer det ständigt att uppstå osäkerhet vad som är att anse som "orten". Hyresvärdet för butikslokaler i citylägen varierar ofta dramatiskt mellan olika gator. "Orten" måste i ett sådant fall vara en del av en citygata, vilket strider mot allmänt språkbruk.

Jag har i kommittén föreslagit att hyresnormen i 57 a § skall utformas enligt följande: "Hyresvärdens krav skall anses som oskäligt om det avsevärt överstiger lägenhetens marknadshyresvärde." Begreppet marknadshyresvärde bör definieras i lagtext eller i lagförarbeten som den mest sannolika hyran en kunnig hyresvärd skulle erhålla av en erfaren hyresgäst om lokalen bjöds ut på öppna marknaden med i övrigt överenskomna villkor. Adjektiven framför orden hyresvärd och hyresgäst, som givetvis kan utbytas mot andra, syftar till att markera att bedömningen skall hänföra sig till en normalsituation.

Den av mig föreslagna normen ansluter till motsvarande normer inom annan lagstiftning samt inom utländsk hyresrätt och praxis.

I betänkandet används förstärkningsordet "påtagligt". Detta är olämpligt därför att ordet förekommer i den s.k. bruksvärderegeln inom bostadssektorn. Ordvalet är speciellt olyckligt i sammanhanget eftersom kommittén uppenbarligen anser att ordet skall ha en annan innebörd än på bostadssidan (s. 65 f och 137).

Toleransutrymmet mellan skäligt hyreskrav och det hyresvärde som kan bestämmas genom jämförelsen måste - som kommittén i och för sig accepterat - vara större än på bostadssidan. Skälen härtill är två. För det första blir osäkerheten i bedömningen större än om den gällt bostäder. Lokaler är unika på ett helt annat sätt än bostäder. Marknaden är också mer heterogen.

För det andra måste större krav ställas än inom bostadssektorn att hyresnormen inte får hindra en naturlig marknadsutveckling. Om det över huvud taget inte skulle finnas något toleransutrymme blev lokalhyresmarknaden helt statisk. Detta - som framhålls i kapitel 2 (s. 50) - skulle få samma förödande effekter som en hyresreglering.

Jag har av angivna skäl föreslagit att toleransutrymmet skall uttryckas med ordet "avsevärt" som i vanligt språkbruk är mer än "påtagligt" och därmed också mer än de 10 %, som kommittén anser i detta sammanhang inryms i påtaglighetsbegreppet (s. 137).

Kapitel 6 Uppskov med avflyttning

Det är viktigt att parterna så långt möjligt kan förutse utgången av en prövning i hyresnämnden. Detta är en viktig rättssäkerhetsfråga. I själva lagtexten bör därför anges de grundläggande rekvisiten för nämndens prövning.

Möjligheten att få uppskov längre tid än ett år bör inte gälla för korttidsupplåtelser. Detta synes också vara kommitténs mening enligt motiven. För att undvika missförstånd bör det därför direkt i lagtexten anges att en grundläggande förutsättning för uppskovstid på två år bör vara att hyresförhållandet varat längre tid än fem år. Det måste anses orimligt om uppskovet skulle avse en längre tidsperiod än själva hyresförhållandet.

Av rättssäkerhetsskäl bör inte heller 59 § andra stycket slopas, vilket föreslås i betänkandet, nästan helt utan motivering.

I den slutliga motiveringen bör fastighetsägarens intresse i vissa situationer av att hyresgästen verkligen avflyttar vid hyrestidens utgång markeras tydligare. Det gäller t.ex. i samband med stadsförnyelse, där anstånd med avflyttning kan medföra mycket stora kostnader och andra olägenheter för fastighetsägaren.

Kapitel 7 Ersättningsreglerna

Som framgår av jur.dr Lena Olsens yttrande, vilket är fogat som en bilaga till betänkandet, innebär förslaget om minimiärsättning att ett flertal

grundläggande principer för skadestandsberäkningen inom kontraktsrätten åsidosättes.

Principen med minimiskadestånd innebär att även den hyresgäst som inte lidit någon skada får skadestånd. Detta leder till att hyresgästens förmögenhetsställning förbättras genom uppsägningen. Konstruktionen innebär vidare att sambandet mellan närliggande lagstiftning, t.ex. jordabalkens regler om anläggningsarrende och expropriationslagens ersättningsregler bryts.

Det indirekta besittningskyddets samband med expropriationslagen är grundläggande för uppbyggnaden av det berörda regelsystemet i hyreslagen. Ur principiell synpunkt är det en stor fråga om denna koppling skall upphöra. En konsekvens blir att en hyresgäst som exproprieras eventuellt får mindre ersättning än om han sägs upp enligt hyreslagen. Det kan emellertid eventuellt ifrågasättas om hyresgästen då verkligen får en korrekt ersättning i expropriationsmålet, vilken ersättning ju i sin tur måste påverkas av hyreslagens regler.

Eventuella regler om minimiersättning i hyreslagen skulle även kunna få betydelse vid bestämningen av löseskillingen vid expropriation, om denna skall beräknas som fastighetens värde vid nybyggnad eller ombyggnad. För att dessa värden skall kunna realiseras krävs att fastigheten evakueras. Normalt sett sker detta genom att hyresgästerna sägs upp enligt hyreslagen. Löseskillingen skall ju beräknas utifrån en sådan normalsituation. Detta skulle motivera att man vid beräkningen av löseskillingen skulle göra avdrag för minimiersättning trots att sådana inte rent faktiskt utgår till hyresgästerna eftersom det rör sig om expropriation.

Den bristande samstämmigheten mellan hyreslagens och expropriationslagens regler kan påstås ha mindre betydelse därför att expropriation är ett relativt ovanligt förfarande. Det bör dock understrykas att expropriationslagens regler ligger till grund för ersättningarna vid olika former av ingripande enligt en rad andra lagar som PBL, byggnadsminneslagen osv. Vidare är de grundläggande expropriationsrättsliga principerna vägledande för de fastighetsvärderingar som dagligen görs på öppna marknaden. Den oklarhet som uppstår om vilken ekonomisk belastning minimiersättningarna kan utgöra på fastighetsvärdena får därför vidare konsekvenser. Hela detta problemkomplex berörs över huvud taget inte i betänkandet.

Lika nödvändigt är det att beakta sambandet med anläggningarrende. Ibland kan det i dag vara svårt att avgöra om en upplåtelse är att anse som en hyresrätt eller ett anläggningsarrende. I praktiken spelar detta inte så stor roll eftersom reglerna är likartade. Skilda regler för lokalhyra och an-

läggningsarrende kommer därför att leda till onödiga tillämpnings-svårigheter.

Reglerna om minimiskadestånd innehåller inte några undantag. Det innebär att de kommer att gälla såväl avtal på kort tid som speciella objekt som idrottshallar, garageplatser och industrilokaler. Vad detta kommer att medföra för praktiska konsekvenser har kommittén inte alls utrett. Uppenbart är att denna typ av upplåtelser kommer att fördyras väsentligt.

Konstruktionen med minimiskadestånd kommer också att leda till andra tillämpningssvårigheter. I mer omfattande affärstransaktioner kan ingå en hyresupplåtelse som en mindre del. Av olika skäl kan det ha funnits anledning att i en sådan uppgörelse värdera hyresrätten på ett helt annat sätt än vad marknaden i allmänhet gör. Det kan då varken vara riktigt att bestämma skadeståndet efter marknadshyresvärdet eller efter faktiskt utgående hyror. Anförda synpunkter blir relevanta inte minst vid tillämpningen av olika former av moderna avtalsformer som sale-and-leaseback. Ett annat exempel på en sådan komplex avtalsform är avtalet mellan ägaren av en hotellfastighet och hotelloperatören. Det sagda visar att regler om minimiskadestånd kommer att på ett betänkligt sätt försvåra hyresupplåtelse i många fall. En konstruktion med minimiskadestånd skulle komma att medföra flera olika skatteproblem. Detta berörs över huvud taget inte i betänkandet.

Om det anses nödvändigt med speciella regler för att hjälpa "svaga" hyresgäster bör reglerna utformas direkt med tanke på dessa. En lösning är att skadestånd utgår enbart till hyresgäster vars årshyra inte överstiger t.ex. ett basbelopp.

En annan och förmodligen bättre lösning är en regel som gör det möjligt för parterna att avtala bort bestämmelser om minimiskadestånd. Härigenom skulle inte vanliga affärsuppgörelser drabbas av reglerna - situationer där kanske kontraktet avser miljonbelopp och där hyresgästen inte alls har ställning av svagare part samt inte heller korttidsavtal och avtal avseende mer udda typer av lokaler. Om det anses att fastighetsägare skulle kunna utnyttja ett övertag finns möjlighet föreskriva att överenskommelse om avstående från minimiskadestånd skall godkännas av hyresnämnd.

Kapitel 8 Indexklausuler

Det enda motiv som anges i betänkandet för förslaget att begränsa möjligheterna till indexreglering av hyrorna är att en justering av hyrorna efter konsumentprisindex inte är förenlig med en strävan att lokalhyrorna skall vara marknadsanpassade. I och för sig är omtanken om marknadens

funktion vällovlig, men det måste ändå vara parterna själva som i det enskilda fallet får avgöra om en indexklausul är marknadsmässig.

I den allmänna debatten brukar i huvudsak två argument anföras mot indexklausuler. För det första anses de påskynda inflationen när den är hög. Vidare kan indexklausuler te sig ofördelaktiga för hyresgästen i tider med hög inflation och svag marknadshyresutveckling.

Inget av dessa båda argument är relevant i dag med nuvarande förhållandevis låga inflation. Jag anser därför att den logiska åtgärden är - inte att lägga fram förslag om ytterligare lagreglering av indexklausuler i lokalhyreskontrakt - utan att i stället föreslå att nuvarande förbud mot sådana klausuler i ettårsavtal tas bort.

Självfallet återspeglar inte konsumentprisindex hur hyrorna utvecklat sig historiskt, hur fastighetsägarens årskostnader ökar eller hur den troliga framtida hyresutvecklingen kommer att se ut. Indexklausuler får i stället ses som en del av hyresavtalen och anses här i landet underlätta långtidsavtal. Olika bedömningar om hur marknadshyresvärdena kommer att utvecklas i framtiden kan beaktas genom att den del av hyran som indexregleras varieras.

För såväl hyresgäster som fastighetsägare torde det i regel vara bättre att veta vad hyran skall vara i fast penningvärde än att hyran nominellt skall öka med ett visst antal kronor per år. En fast årlig nominell hyreshöjning kan för en hyresgäst te sig betydligt mer besvärande än en oförändrad real hyra, om hans intäkter inte följer takten på de överenskomna nominella hyreshöjningarna. Det är allmänt sett mer troligt att hans intäktsutveckling någorlunda följer den allmänna prisutvecklingen dvs. konsumentprisindex.

Om marknadshyrorna skulle utvecklas långsammare än index har en hyresgäst möjlighet att säga upp avtalet för villkorsändring. Framför allt hyresgäster med korttidsavtal är därför skyddade även för en sådan utveckling, som dock inte synes särskilt sannolik för den närmaste framtiden.

Övergångsbestämmelserna

Förslagen till övergångsbestämmelser framlades först vid kommitténs sista sammanträde. Några närmare överväganden om reglernas utformning har jag därför inte hunnit med. Detta är beklagligt därför att övergångsbestämmelsernas utformning har stor principiell betydelse ur rättssäkerhetssynpunkt. Någon allmän motivering till bestämmelserna förekommer över huvud taget inte i betänkandet och specialmotiveringarna består till stor del av hänvisningar till tidigare ändringar av hyreslagen.

Det är ett absolut rättssäkerhetskrav att två parter som träffar ett civilrättsligt avtal kan lita på att rättsreglerna inte revideras under avtalstiden så att förutsättningarna för avtalet och gjorda ekonomiska åtaganden ändras. Detta innebär att hyresvärden måste kunna lita på att regler om lokalens användningssätt, andrahandsuthyrning, besittningskydd och indexreglering verkligen kommer att gälla oförändrade. Därför anser jag utformningen av punkterna 2-4 oacceptabla till den del de inte avser rent processuella regler.

Jag är medveten om att hyreslagen innehåller en blandning av processuella och materiella regler, vilket komplicerar den av mig förordade utformningen av övergångsreglerna. Den dåligt genomtänkta dispositionen av hyreslagens regler och historiska skäl kan emellertid inte vara motiv nog för att gå ifrån den grundläggande principen att materiella rättsregler inte skall ha retroaktiv verkan.



Kommittédirektiv

Dir 1984:40

Utredning om lokalhyresgästernas ställning på hyresmarknaden

Beslut vid regeringssammanträde 1984-10-11.

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Gustafsson, anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att en kommitté tillkallas för att undersöka och utvärdera hur det nu gällande systemet med ett s.k. indirekt besittningsskydd för lokalhyresgästerna har fungerat. Kommittén skall lämna förslag till sådana förbättringar av lokalhyresgästernas ställning som utvärderingen kan ge anledning till.

Bakgrund

Hyreslagen skiljer mellan bostäder och lokaler

12 kap. jordabalken (hyreslagen) skiljer mellan bostadslägenheter och övriga lägenheter. Lägenheter som tillhör den senare kategorin kallas allmänt för lokaler. Hit hör i första hand lägenheter som hyrs ut för olika former av näringsverksamhet, t.ex. butiker, varuhus, restauranger, hotell, kontor och lokaler för hantverk och industri. Vidare kan nämnas dag- och fritidshem, fritidslokaler, samlingslokaler och garage. För lokaler gäller i flera avseenden andra bestämmelser än för bostadslägenheter, bl.a. i fråga om besittningsskyddet.

Bostadshyresgäster har ett s.k. direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt, som innebär att hyresgästen vid hyrestidens utgång i princip har rätt till förlängning av hyresavtalet. Besittningsskyddet är förenat med normer för hyressättningen, de s.k. bruksvärdereglerna. Vid tvist är det hyresnämnden som fastställer hyran.

För lokalhyresgäster finns inte något direkt besittningsskydd. Om en lokalhyresgäst blir uppsagd och inte kan komma överens med hyresvärden om förlängning av avtalet, måste hyresgästen flytta från lokalen. Hyresgäs-

ten har emellertid i en sådan situation rätt till ekonomisk ersättning av hyresvärden, om uppsägningen varit obefogad. Man brukar med hänsyn härtill tala om att lokalhyresgästen har ett indirekt besittningsskydd. En uppsägning anses obefogad bl.a. om hyresvärden för förlängning kräver en hyra som inte är skälig.

Twister om ersättning med anledning av obefogad uppsägning prövas av fastighetsdomstolen. Innan hyresgästen får väcka talan om ersättning måste medling alltid ske hos hyresnämnden.

Hyresnämnden kan – i motsats till vad som gäller i fråga om bostadslägenheter – inte fastställa hyran eller andra villkor för fortsatt förhyrning beträffande lokaler. Vid medling skall dock hyresnämnden bl.a. yttra sig om lokalens marknadshyra, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. I princip skall hyresnämndens yttrande ligga till grund för fastighetsdomstolens prövning av frågan om hyresgästen skall anses berättigad till ersättning.

Bestämmelserna om lokalhyresgästers besittningsskydd och rätt till ersättning finns i 56–60 §§ hyreslagen.

Anledningen till de skilda bestämmelserna

Att bostadslägenheter har behandlats som en särskild kategori beror naturligtvis främst på att det av sociala skäl är angeläget att ge ett starkt skydd för rätten att behålla den egna bostaden. Bostadsändamålet är jämförelsevis lätt att avgränsa från andra ändamål. De lägenheter som används som bostäder är också förhållandevis enhetligt utformade. Dessa förhållanden har utan tvivel underlättat genomförandet av ibland tämligen ingripande och detaljerade bestämmelser rörande dessa lägenheter.

Lokalhyresmarknaden har en helt annan karaktär än bostadshyresmarknaden. Lokaler hyrs ut för en mängd skiftande ändamål, vilka sällan har bostadsändamålets sociala karaktär utan i allmänhet är av ekonomisk natur. Mest omfattande är uthyrningen av lokaler för olika former av näringsverksamhet. Detaljhandeln och servicenäringarna driver i stor utsträckning sin verksamhet i förhyrda lokaler, t.ex. butiker och varuhus, gatukök, kaféer och restauranger. Detsamma gäller hantverk och åtskillig industriell tillverkning. Ett mycket stort antal lokaler används för kontorsändamål. Vissa lokaler tjänar närmast som bostadskomplement, såsom dag- och fritidshem, garage samt lokaler för hobby- och annan fritidsverksamhet. Andra lokaler hyrs ut för kulturella och liknande ändamål såsom samlingslokaler, lokaler för studie- och föreningsverksamhet, utställningslokaler, teaterlokaler m.m.

Till skillnad från bostadshyresmarknaden är alltså lokalhyresmarknaden heterogen när det gäller lägenheternas användningssätt. Detsamma gäller

lägenheternas fysiska beskaffenhet. I stort sett varje användningsändamål kräver sin särskilda typ av lokal. Även lokaler som används för samma ändamål är ofta mycket olika i fråga om storlek, utformning, utrustning m.m.

Nu nämnda skillnader mellan bostads- och lokalhyresmarknaden blev avgörande för att statsmakterna vid 1968 års hyresreform valde att utforma besittningsskyddet för de båda kategorierna efter olika principer. Lokalhyresförhållandenas övervägande affärsmässiga karaktär och bedömningen att lokalhyresgästerna oftast har lättare än bostadshyresgästerna att hävda sina intressen mot hyresvärdarna har vidare medfört att lokalhyra inte ansetts kräva en så ingående reglering som bostadshyra. Lagstiftaren har strävat efter att skapa ett enkelt och enhetligt regelsystem för alla lägenheter utanför bostadssektorn och undvikit den komplikation och de gränsdragningsvårigheter som följer med särlösningar för olika lokalgrupper. Detta har i sin tur medfört att lagens bestämmelser är tämligen allmänt utformade. I stor utsträckning har lagstiftaren överlämnat till rättstillämpningen att finna lösningar i de enskilda fallen mot bakgrund av vad som kan anses skäligt och förenligt med god sed i hyresförhållanden.

När det gäller lokalhyresförhållanden ligger prövningen alltså inte hos hyresnämnderna och bostadsdomstolen utan hos fastighetsdomstolarna. Även när det gäller lokalhyra har emellertid hyresnämnderna en viktig uppgift, nämligen som medlingsorgan. Vid medling i lokalhyrestvister skall den ene intresseledamoten i nämnden vara väl förtrogen med näringsidkande hyresgästers förhållanden och utses efter förslag från riksorganisation av näringsidkare.

Partiell reform år 1979

När det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster infördes genom 1968 års hyreslagsreform var ett stort antal lokaler i landet alltså föremål för hyresreglering. Enligt hyresregleringslagen gällde ett direkt besittningsskydd. Hyresregleringen för lokaler utvecklades slutligt vid utgången av september 1972. I samband därmed förutskickade statsmakterna att en översyn av reglerna om lokalhyra skulle göras sedan man fått tillräcklig erfarenhet av hur de praktiskt verkade. Hyresrättsutredningen (Ju 1975: 06) fick i uppdrag att försöka bilda sig en uppfattning om utvecklingen dithittills på lokalhyresmarknaden och vid behov föreslå sådana ändringar att också lokalhyresgästerna garanterades skäliga hyror och därmed trygghet i besittningen. En förbättring av lokalhyresgästernas ställning skulle dock enligt utredningens direktiv sökas inom ramen för det indirekta besittningsskyddet. Frågan om den principiella utformningen av besittningsskyddet behandlades följaktligen inte av utredningen.

På grundval av hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2, Lokalhyra, ändrades reglerna om lokalhyra år 1979 (se prop. 1978/79:89, CU 32, rskr 308). Systemet med indirekt besittningsskydd behölls, men medlingsförfarandet gjordes effektivare, bl.a. genom att hyresnämnden på begäran skall yttra sig om lokalens marknadshyra.

Önskemål om ytterligare reformer

Under senare år har det från olika håll, bl.a. detaljhandels- och hantverksföretag, framhållits att stora hyreshöjningar genomförts på lokalhyresmarknaden. Lokalhyresgästernas situation har också vid flera tillfällen behandlats av riksdagen med anledning av motioner (se t.ex. CU 1981/82: 23, rskr 239).

Mot den bakgrunden beslöt statens pris- och kartellnämnd (SPK) år 1981 att kartlägga och analysera hyresutvecklingen för butikslokaler i landet. Utredningen kom emellertid att begränsas till förhållandena i Stockholms kommun.

SPK färdigställde i juni 1983 utredningen (SPK:s utredningsserie 1983:8) Butikshyror i Stockholm 1978–1981. Utredningen omfattar hyrda butikslokaler i Stockholms kommun, inklusive lokaler för frisörer, restauranger, etc. Utredningen omfattar däremot inte kontors- eller hantverkslokaler, bensinstationer och liknande och inte heller varuhus och hotell. Av utredningen framgår bl.a. att under tiden 1977–1981 den genomsnittliga årliga hyresökningen för butikslokaler var omkring 13 %, medan den genomsnittliga årliga konsumentprisökningen uppgick till omkring 14 %. Drygt hälften av butikslokalerna hade under perioden 1978–1981 fått hyreshöjningar som procentuellt var högst lika stora som hyreshöjningarna för bostadslägenheter i Stor-Stockholm, eller 35–40 %. För samtliga butiker utgjorde hyran i förhållande till omsättningen i genomsnitt 5,7 % år 1978 och 6,7 % år 1981. Utredningen visar också på extremt höga hyror, främst i Stockholms city-område.

Som redan har framgått avsåg SPK:s utredning endast Stockholm och dessutom endast butikslokaler. Kontorslokaler som utgör en stor andel av lokalbeståndet i Stockholms city omfattas t.ex. inte av utredningen.

Lokalhyresgästerna har – till skillnad från bostadshyresgästerna – inte någon lagstadgad förhandlingsrätt.

Sveriges Köpmannaförbund, SHIO-familjeföretagen och Sveriges fastighetsägareförbund träffade i december 1982 en överenskommelse om att bilda ett gemensamt arbets- och förlikningsorgan – Lokalkommissionen. Organisationerna har enat sig om vissa principer för bl.a. hyresändringar på lokalhyresmarknaden. Överenskommelsen anses dock ha en relativt begränsad betydelse.

Mot bakgrund av utvecklingen på lokalhyresmarknaden väcktes under den allmänna motionstiden 1984 ett antal motioner i riksdagen med begäran om utredning angående lokalhyresgästernas ställning och om en översyn av gällande lagregler beträffande besittningsskyddet och hyressättningen av lokaler (se motionerna 1983/84: 719, 1055, 1059, 1342 och 2417).

I samtliga motioner uttrycks en oro över de kraftiga hyreshöjningarna för lokaler, främst i tätorternas centrala delar, och de konsekvenser som de höga lokalhyrorna får även utanför kretsen av de drabbade hyresgästerna. Risker för utarmning av olika former av service, föreningsverksamhet och annan kulturell verksamhet i de berörda områdena påtalas, liksom risken för att priserna drivs i höjden.

Vissa av motionerna innehåller även förslag till regler som syftar till en rimlig hyressättning och ett därigenom förbättrat besittningsskydd.

Den proposition (1983/84:137) om ändringar i hyreslagstiftningen som regeringen förelade riksdagen senare under varen 1984 innehöll inte något förslag om nya bestämmelser i fråga om lokalhyra. Mot bakgrund av den oro som många lokalhyresgäster känner inför hyresutvecklingen anmälde jag emellertid i mitt anförande till propositionen (s. 231) att jag avsåg att ta initiativ till att det görs en utvärdering av hur det nu gällande systemet med ett indirekt besittningsskydd har fungerat

Bostadsutskottet, som i anslutning till propositionen även behandlade de nyss nämnda motionerna (BoU 1983/84:29), anslöt sig till uttalandena i propositionen. Utskottet uttryckte sin tillfredsställelse över att en utvärdering nu skulle komma till stånd och underströk vikten av att den blir mera omfattande än de undersökningar som gjorts tidigare.

Mot den nu angivna bakgrunden föreslår jag att en kommitté tillkallas för att göra en utvärdering av hur det nuvarande systemet med indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster har fungerat och att, om det visar sig behövt, lägga fram förslag till åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning.

Riktlinjer för utredningsarbetet

Allsidig belysning av hyresutvecklingen för lokaler

Den tidigare nämnda hyresrättsutredningen redovisade i sitt betänkande uppgifter om hyresutvecklingen efter hyresregleringens avskaffande fram till år 1977. De utredningar som därefter har utförts, bl.a. av SPK, har varit relativt begränsade, både geografiskt och i fråga om typer av lokaler.

För att fullgöra uppdraget bör kommittén därför först belysa hyresutvecklingen på lokalhyresmarknaden. Som framhölls under riksdagsbehandlingen av propositionen 1983/84:137 är det viktigt att kommitténs undersökning blir

mera omfattande och allsidig än de undersökningar som har gjorts tidigare. Kommittén bör även undersöka vilka erfarenheter parterna på lokalhyresmarknaden har av de frivilliga förhandlings- och samarbetsorgan som för närvarande finns.

Utvärdering av de nuvarande hyresreglerna

Vid sin analys av de inhämtade uppgifterna bör kommittén även göra en utvärdering av hur nuvarande regler om lokalhyra har fungerat. Härvid bör särskild uppmärksamhet ägnas åt frågan om 1979 års lagändringar har fyllt sitt avsedda syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning. Vidare bör kommittén försöka belysa vilka konsekvenser det nuvarande systemet med marknadshyra har för olika kategorier av lokalhyresgäster när det gäller deras möjligheter att bibehålla besittningen till sina lägenheter eller att kunna göra sig gällande på lokalhyresmarknaden. I det sammanhanget bör kommittén om möjligt även belysa lokalhyrornas betydelse för den geografiska spridningen av olika verksamheter, t.ex. för tillgången till service av olika slag i bostadsområdena.

Förslag för att garantera skäliga hyror och trygghet i besittningen

Skulle kommittén vid sin analys finna att de nuvarande bestämmelserna i ett eller flera hänseenden inte fungerar tillfredsställande, bör kommittén överväga vilka ändringar som bör genomföras för att garantera lokalhyresgästerna skäliga hyror och därmed även trygghet i besittningen. Kommittén bör i första hand söka lösningar inom ramen för det nuvarande systemet med indirekt besittningsskydd. Om förhållandena kräver det, bör emellertid kommittén vara oförhindrad att i stället lämna förslag till hur ett direkt besittningsskydd skall utformas. Kommittén bör även överväga om det är möjligt att åstadkomma förbättringar genom en legal förhandlingsrätt på lokalhyresmarknaden. Om kommittén anser att en sådan rätt bör införas, skall förslag till bestämmelser därom läggas fram.

Vad jag hittills har anfört innebär i och för sig inte att det nuvarande systemet med marknadsanpassade hyror måste överges. Olika skäl kan tala mot att så sker. Om kommitténs analyser visar starka skäl för det, bör dock kommittén inte vara förhindrad att ta upp frågan om det inom ramen för hyreslagstiftningen är lämpligt och möjligt att stärka lokalhyresgästernas ställning genom att införa någon särskild norm eller något särskilt prövningsförfarande för vad som kan anses som skälig lokalhyra. Härvid bör dock kommittén särskilt beakta de olika synpunkter av bl.a. näringspolitisk, social och kulturell art som kan läggas på denna fråga.

Kostnadsberäkningar av förslagen m.m.

För kommitténs arbete gäller även kommittédirektiven (Dir 1984:5) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagens inriktning. Det innebär bl.a att samtliga förslag skall kostnadsberäknas. Därvid skall hänsys tas till samtliga kostnader. Speciellt bör effekterna på administrationens omfattning belysas, liksom den påverkan på hyresnivån för lokaler som kan bli följden av förslagen.

Samtliga förslag som innebär utgiftsökningar skall finansieras genom omprioritering inom utredningens område.

Tider och samråd

Kommitténs arbete bör bedrivas skyndsamt och vara avslutat senast den 1 juli 1986.

I frågor som rör handläggningen av hyrestvister bör kommittén samråda med rättegångsutredningen (Ju 1977:06).

Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för bostadsdepartementet

att tillkalla en kommitté med högst tre ledamöter med uppdrag att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning.

att utse en av ledamöterna att vara ordförande,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt kommittén.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar

att kostnaderna skall belasta elfte huvudtitelns kommittéanslag.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)

STATENS PRIS- och
KARTELLNÄMND

LOKALHYROR I FEM KOMMUNER

En undersökning av hyresnivåer och hyresutveckling 1982-1985 för olika typer av lokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara.

En undersökningen utförd på begäran av Lokalhyreskommittén Bo 1984:02.

0 SAMMANFATTNING

Denna undersökning av lokalhyror i fem kommuner har utförts på begäran av Lokalhyreskommittén (Bo 1984:02). Utredningen har genomförts vid SPK:s första byrå av Tofte Frykman (projektledare), Anita Kouvatsos och Ann-Britt Millgård. I datainsamlingsarbetet har vidare Anneli Hindefelt, Lena Orpana, Cecilia Perbo och Henrik Tufvesson medverkat. Urban Norlén och Tommy Waller vid Statens institut för byggnadsforskning i Gävle har varit konsulter i frågor som rör statistisk metod och dataprogrammering.

0.1 Syfte

Rapporten syftar främst till att beskriva strukturen på fem utvalda orters lokalhyresmarknader, vilka hyresnivåer som rådde 1985, vilken hyresutveckling som förekommit 1982-85 samt dess bakgrund.

Undersökningen omfattar såväl butiker och kontor som lokaler för tillverkning och hantverk, offentlig och privat samhällsservice liksom lokaler för kommersiellt och ideellt nöjes- och kulturutbud.

I beskrivningen tas hänsyn till lokalernas användning och deras läge på orten samt indirekt deras standard, så som den speglas genom värdeåret för den fastighet i vilken de är belägna. Vidare redogörs för vilka olika typer av kontrakt som förekommer; som bakgrund för en bedömning av i vilken grad hyresutvecklingen kan antas vara kopplad till förekomsten av index- och förhandlingsklausuler i kontrakten, kontraktstidens längd samt uppsägning av kontrakten för avtalsrevison respektive byte av hyresgäst.

0.2 Omfattning och uppläggning

Undersökningen har genomförts som fem fallstudier av lokalhyresmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara. Orterna har valts i samråd med Lokalhyreskommittén. Resultaten från undersökningen är därmed i princip bara hänförliga till dessa marknader.

Hyresmarknaden i storstäderna har lägesindelats efter en enkel modell - som ofta använts i litteraturen om urban ekonomi - i city, centrala staden och övriga tätorten. Gränserna har dragits i samråd med experter på respektive kommuns fastighetskontor eller näringslivsenhet. I Gävle

redovisas marknaden uppdelad på city och övriga tätorten medan marknaden i Skara inte har lägesindelats eftersom antalet lokaler är för få.

I undersökningen har uppgifter insamlats, med postenkät, om lokalerna i ett urval av fastigheter. Marknaden i Skara har totalundersökts. Som urvalsram har SPK utnyttjat fastighetstaxeringsregistret 1984 hos statistiska centralbyrån (SCB). Urvalsramen omfattar alla hyreshusfastigheter, restaurang och hotellfastigheter, industrihotell samt vissa typer av industrifastigheter.

Eftersom det inte finns hyreslokaler i alla fastigheter har undersökningen delats upp i två steg. Först undersöktes med en fastighetsenkät om några lokaler hyrdes ut i fastigheterna. I denna del av undersökningen ingick var 8:e fastighet i Stockholm, var 5:e i Göteborg, var 4:e i Malmö samt 2/3 av samtliga fastigheter i Gävle. Svar har erhållits från ägarna till 97 procent av de utvalda fastigheterna. Svaren visade att det fanns lokaler i 77 procent av de knappt 2 000 undersökta fastigheterna. Andelen fastigheter med lokaler var störst i Stockholm och lägst i Gävle.

Hälften av de fastigheter som innehöll hyreslokaler valdes ut för vidare undersökning. Urvalet gjordes slumpmässigt, utom i Skara där alla fastigheter togs med. Fastighetsägarna fick en lokalenkät med frågor för varje hyreslokal om hyror 1982-85, ytor, service, kontraktsformer, kontraktstider och bakgrunden till hyresändringar mellan januari 1982 och januari 1985.

Totalt undersöktes 762 fastigheter med 4 474 lokaler. Svar erhölls motsvarande knappt 94 procent av lokalerna. Den kombinerade svarsfrekvensen på de två enkäterna utgör därmed 91 procent för hela undersökningen.

Det insamlade materialet används i redovisningen dels för att beskriva hyresmarknaden 1985, dels för att göra vissa jämförelser med läget 1982 samt dels för att beskriva hyresutvecklingen 1982-85 för lokaler som inte varit föremål för så stora förändringar att en jämförelse blir missvisande.

Sedan 1982 har lokaler tillkommit på marknaderna. Lokalutbudet har ökat genom ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter, genom att stora lokaler nu delats upp på flera mindre samt genom att bostäder, lagerutrymmen och

garage etc har omvandlats till lokaler i utredningens mening. Lokalhyresmarknaden beräknas omfatta c:a 39 000 lokaler på de undersökta orterna 1985. Av dessa var i genomsnitt 90 procent i huvudsak oförändrade och uthyrda även 1982. Dessa lokaler utgör populationen i SPK:s mätning av hyresutvecklingen sedan jan 1982.

I enkätundersökningar är det av olika skäl vanligt att inte alla frågor kan besvaras fullständigt av de medverkande uppgiftslämnarna. När det gäller uppgifter som avser 1985 så är, med något enstaka undantag, alla frågor i alla enkäter helt besvarade. När det gäller uppgifter om hyror och vissa kontraktsförhållanden för 1982 finns ett partiell bortfall som i genomsnitt uppgår till 14 procent av de lokaler som borde vara med när hyresutvecklingen skall mätas. Detta partiella bortfall är störst i Stockholm (17 %) och lägst i Gävle (6 %). Orsaken till att uppgifter saknas för 1982 är i 3 fall av 4 att fastigheten har bytt ägare sedan 1982 och den nye ägaren uppger att man inte känner till de tidigare förhållandena.

Genom att en så stor andel av det partiella bortfallet har samband med att fastigheten bytt ägare (eller förvaltare) kan detta ha en systematisk snedvridande effekt på de skattningar som SPK gör av hyresutvecklingen. Om det är så att hyreshöjningar varit mera vanligt förekommande - och/eller större - för lokaler i de fastigheter som också bytt ägare, än i de fastigheter där vi har uppgifter för alla år, så underskattas den genomsnittliga hyresutvecklingen 1982-85 i undersökningen. Om även dessa lokaler hade kunnat undersökas för hela tidsperioden så hade kanske den genomsnittliga hyresutvecklingen varit större än vad som redovisas längre fram. Även det motsatta fallet är tänkbart även om det är mindre troligt.

Rapporten är upplagd på följande sätt. Efter ett inledande kapitel med bakgrund och syfte följer en redogörelse för undersökningens omfattning och uppläggning i kapitel 2. Vi redogör också för ett antal begrepp som används i fortsättningen. I kapitel 3 ges en översiktlig beskrivning av lokalhyresmarknadernas storlek och omsättning liksom ett räkneexempel för att illustrera den troliga storleken på hyresmarknaden i riket.

I kapitel 4 - 8 ges en ganska sifferspäckad redovisning av hur lokalhyresmarknaderna ser ut på var och en av de fem orterna. Redogörelsen för varje ort följer i stora drag samma modell så att man kan lägga "samma"

tabell eller diagram bredvid varann och jämföra delar av marknaderna på flera orter parallellt.

I bilaga 1 återfinns Lokalhyreskommitténs begäran om att SPK skall göra en utredning. En mera utförlig presentation av undersökningsmetodiken ges i bilaga 2. I bilaga 3 finns de enkäter och instruktioner som använts i postenkäterna. I bilaga 4 finns tabeller till diagram över genomsnitt och spridningar i hyresnivåer och hyresutveckling som illustrerar framställningen i kapitel 4 - 8. I en separat tabellsammanställning publiceras mera detaljerat underlagsmaterial till rapportens siffermaterial.

I denna sammanfattning ger vi en översikt och jämförelse av de fem marknaderna - som inte återfinns någon annanstans i rapporten. Siffrorna i den fortsatta redovisningen är skattningar (utom för Skara) som kan vara behäftade med slumpmässiga fel. I sammanfattningen återges inga konfidensintervall för skattningarna, men i gengäld kommenteras oftast bara sådana skillnader som kan anses vara statistiskt säkerställda. Säkerheten i skattningarna diskuteras mera ingående i kapitel 2 och ortsredogörelserna, konfidensintervall publiceras i den separat utgivna tabellsammanställningen.

0.3 Hyresmarknadernas storlek och omsättning

Antalet hyreslokaler på de fem orterna framgår av tabell 0.1. För att inte ge intryck av falsk precision har antalssiffror avrundats.

TABELL 0.1 ANTALET UTHYRDA LOKALER AV OLIKA SLAG 1985.

Ort	Butiker	Kontor	Industri	Samhälls service	Kultur m m	Totalt	Procent fördeln
Stockholm	6 900	8 300	3 000	1 800	1 100	21 100	54
Göteborg	4 800	3 900	1 000	1 000	200	10 900	28
Malmö	2 300	2 000	400	500	500	5 700	14
Gävle	500	400	200	100	100	1 300	3
Skara	124	53	27	11	13	228	1
Totalt	14 600	14 700	4 600	3 400	1 900	39 200	100

Antalet lokaler avrundat till närmaste 100-tal, utom för Skara.

Lokalhyresmarknaden i Stockholm är dubbelt så stor som den i Göteborg, vilken i sin tur är dubbelt så stor som den i Malmö. Marknaden i Gävle utgör högst en fjärdedel av Malmös, medan Skaras 228 lokaler utgör mindre

än 1 procent av de undersökta marknaderna. Vi vill påminna om att undersökningen avser kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö samt tätorterna Gävle och Skara. I hela storstadsregionen Stockholm är antalet hyreslokaler betydligt större än vad som här redovisas.

I tabell 0.2 har vi beräknat omsättningen på lokalhyresmarknaderna genom att summera årshyrorna på lokalerna i föregående tabell. För att inte ge intryck av en felaktig precision har summorna, utom för Skara, avrundats till 10-tal miljoner kr. För Stockholm, Göteborg och Malmö är skattningarna dock osäkrare än så, varför läsaren bör ta siffrorna som ett mått på den ungefärliga omsättningen för lokaler av olika typ.

TABELL 0.2 LOKALHYRESMARKNADERNAS OMSÄTTNING 1985. Miljoner kronor och procentuell fördelning.

Ort	Butiker	Kontor	Industri	Samhälls service	Kultur m m	Totalt	Procent fördeln
Stockholm	860	2 180	370	350	140	3 900	55
Göteborg	950	840	80	190	30	2 090	29
Malmö	290	500	20	60	10	880	12
Gävle	110	50	20	40	10	230	3
Skara	9	6	1	1	1	18	* 1
Totalt	2 220	3 580	490	640	190	7 120	100

* Hyresomsättningen i Skara utgör 0.3 % av totalomsättningen på de undersökta marknaderna.

Totalt omsätts drygt 7 miljarder i lokalhyror på de fem orterna; varav i Stockholm strax under 4 miljarder, i Göteborg omkring 2 miljarder, i Malmö omkring 900 miljoner och i Gävle omkring en kvarts miljard per år. För Skara har omsättningen beräknats till 18 miljoner.

Den relativa fördelningen av hyresomsättningen på varje ort skiljer sig markant från fördelningen av andelen lokaler i tabell 0.1. I allmänhet kommer en större andel av hyresinkomsterna från kontorslokaler än vad som motsvarar deras antalsmässiga andel i beståndet. De totala hyresinkomsterna är ju en funktion av lokalyta och lokalernas attraktivitet uttryckt i marknadshyrans nivå.

I Stockholm härrör 56 procent av hyresinkomsterna från uthyrning av kontorslokaler, vilka utgör 39 procent av lokalbeståndet. Förhållandet är liknande i Malmö, där 57 procent av hyresintäkterna kommer från kontorslokaler som bara utgjorde 37 procent av andelen lokaler. I Gävle är

förhållandet det omvända där bara 23 procent av hyresintäkterna kommer från kontor som utgör 32 procent av andelen lokaler. Här kommer samtidigt 18 procent av hyresinkomsterna från lokaler för samhällsservice som utgör 6 procent av antalet hyreslokaler.

Hyresinkomster från butiker utgör närmare hälften av totalomsättningen på marknaden i Göteborg, Gävle och Skara medan kontorshyror är dominerande inkomstpost i Stockholm och Malmö.

Eftersom undersökningen är upplagd som fem fallstudier kan datamaterialet knappast användas för att mera noggrant beräkna vilken omfattning lokalhyresmarknaden i landet kan tänkas ha. Det kan ändå användas som underlag för ett räkneexempel som illustrerar dess storlek (se kap 3).

Med hjälp av detta kan man våga gissa att omsättningen på lokalhyresmarknaden i Sverige åtminstone överstiger 16 miljarder och troligen uppgår till mellan 20 och 30 miljarder kronor. Likaså överstiger antalet hyreslokaler 132 000, sannolikt finns det mer än 150 000 lokaler på marknaden. Sannolikt utgör lokalhyresmarknaden i Stockholms A-region 1/4 av marknaden i riket.

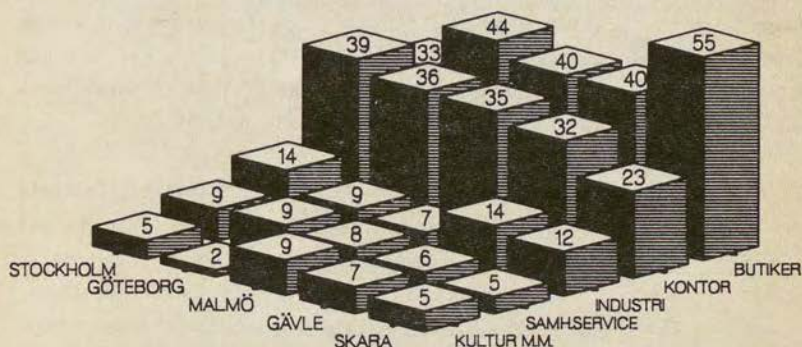
0.4 Marknadsstruktur

Hyresmarknaderna på de fem orterna har olika mix av lokaler när man ser till deras användning som framgår av figur 0.1.

I Stockholm är var tredje lokal på marknaden en butik, medan omkring 4 av 10 lokaler hyrs ut för kontorsändamål. På de andra orterna råder det omvända förhållandet. I Skara används 55 procent av lokalerna som butiker och bara 23 procent till kontorsändamål. På alla orterna är mer än 70 procent av lokalerna uthyrda för kommersiella ändamål, dvs kontor och butiker. Eftersom sådana lokaler är i majoritet på alla orter kommer vi i sammanfattningen att huvudsakligen uppehålla oss vid dessa.

Rubriken industri i figuren innefattar såväl industri- som hantverkslokaler. Till samhällsservice räknas lokaler för vård, utbildning, barntillsyn och olika samhällstjänster. Kultur m m består även av lokaler för förenings-, nöjes- och rekreationsverksamhet.

ANDELAR AV OLIKA LOKALTYPEN i procent inom varje ort



SKATTNINGAR I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.1

Varje ort har sin egen specifika karaktär när det gäller var någonstans i kommunerna lokalerna finns, med den lägesindelning som används i undersökningen.

TABELL 0.3 LOKALHYRESMARKNADERNAS FÖRDELNING EFTER LÄGE. Procent.

Ort	City	Centrala staden	Övriga tätorten	Totalt
Stockholm	18	53	29	100
Göteborg	16	26	58	100
Malmö	30	23	47	100
Gävle	48	-	52	100
Skara	-	100	-	100

I Stockholm omfattar city nedre Norrmalm medan centrala staden består av övriga staden inom tullarna. En femtedel av lokalerna ligger i city. Dessa består till 90 procent av butiker och kontor. Centrala staden

omfattar halva lokalhyresmarknaden. Här är 70 procent av lokalerna butiker och kontor. I övriga tätorten är 60 procent av lokalerna butiker och kontor.

I Göteborg består city av området inom Vallgraven samt Nordstan. Centrala staden omfattar huvuddelen av angränsande stadsdelar Ö Masthugget, Stigberget, Olivdahl, Haga, Vasastaden, Annedal, Lorensberg och Johannesberg. Omkring 6 av 10 hyreslokaler ligger utanför dessa områden, i övriga tätorten. Knappt hälften av dem är butiker medan var tredje hyrs ut som kontor. I city finns 16 procent av hyresmarknaden - räknat i antal lokaler -, varav omkring 85 procent är butiker och kontor.

I Malmö hör huvuddelen av området inom Vallgraven till city. Centrala staden utgör ett område söder och väster därom ut till Fridhemstorget samt kring Limhamns torg och Värnhemstorget. Detta område har ansetts särskilt intressant för kommersiella lokaler. I Malmö ligger 3 hyreslokaler av 10 i city. Knappt hälften av dessa utgörs av kontor och var tredje är butik. Var fjärde lokal ligger i centrala staden där 9 av 10 är butiker eller kontor, ungefär hälften vardera. I övriga tätorten är 4 av 10 butiker medan var fjärde är kontor.

I Gävle består city av området norr om Gävleån till Teatern. Det begränsas i öster av järnvägen och i väster av Kaplansgatan (bakom Domusfastigheten). Här ligger hälften av hyreslokalerna, varav mer än hälften är butiker och en tredjedel kontor. Lokaler i centrala staden och övriga tätorten redovisas i undersökningen sammanslaget eftersom antalet observationer inte tillåter en särredovisning. I övriga tätorten är var fjärde lokal en butik, var tredje ett kontor och var fjärde en lokal för industri och hantverk. I Skara har marknaden inte lägesindelats.

Vem äger/förvaltar lokalerna på marknaden?

När inslaget av kommersiella lokaler med hög attraktivitet på marknaden är stort kan man förvänta sig att även fastighetsägandet professionaliseras. Vissa områden blir speciellt intressanta för fastighetsbolag och institutionella placerare med stora kapitalresurser som försäkringsbolag. Vi har frågat vilken företagskategori som ägaren anser sig tillhöra, samt om storleken på förvaltningen - räknat i antal hyreslokaler. Ifall fastigheten förvaltas av annan än ägaren har förvaltaren fått besvara samma frågor. I tabell 0.4 och 0.5 redovisas svaren. För förvaltade lokaler är

det förvaltarens uppgifter som ingår. Skälet till detta är att det är förvaltaren som är aktören på hyresmarknaden.

I Stockholm är allmännytta samt stat och kommun störst lokalägare. De äger/förvaltar en nästan lika stor andel av lokalbeståndet som försäkringsbolag och fastighetsbolag tillsammans. Det är dock stora skillnader i olika lägen. I city dominerar de senare företagen, där de har inflytande över 2/3 av antalet lokaler på marknaden (ungefär hälften vardera), medan de i centrala staden har 1/3 av marknaden. Ägarinflytandet är omvänt när det gäller allmännyttan (inklusive stat och kommun) som har 2/3 av lokalerna i övriga tätorten, var 7:e lokal i centrala staden och mycket få lokaler i city.

TABELL 0.4 ANDEL AV HYRESLOKALERNA SOM ÄGS/FÖRVALTAS AV OLIKA FÖRETAGSTYPER. Procent.

Ort	Allmän- nytta, Stat, Kommun	Fastig- hets- bolag	Försäk- rings- bolag	Stif- telser Ideel. fören.	Övriga före- tag	Privat- perso- ner o. BRF	To- talt
Stockholm	28	19	12	8	14	19	100
Göteborg	16	28	18	1	24	13	100
Malmö	13	38	11	1	15	22	100
Gävle	11	14	13	10	42	10	100
Skara	2	6	0	1	44	47	100
Totalt	22	24	13	5	18	18	100

I Göteborg och Malmö äger/förvaltar fastighetsbolag och försäkringsbolag tillsammans knappt hälften av lokalerna medan allmännyttan inte är lika stor som på Stockholms lokalhyresmarknad.

I Göteborgs city tillhör 4 av 10 lokaler ett fastighetsbolag (eller förvaltas av sådant) och var fjärde lokal ägs av försäkringsbolag. Försäkringsbolagen äger också var femte lokal i övriga tätorten, där dock övriga företag har störst innehav med 3 av 10 lokaler. I centrala staden ägs/förvaltas var tredje lokal av fastighetsbolag. Allmännyttan äger var femte lokal i centrala staden och övriga tätorten.

I Malmö äger försäkringsbolag var fjärde lokal i city men i övriga delar av kommunen har man ganska få lokaler. Fastighetsbolag äger/förvaltar var femte lokal i city, 7 av 10 i centrala staden och var tredje i övriga

tätorten. Allmännyttan har få lokaler i city och centrala staden. I övriga tätorten äger man var femte lokal, där dock privatpersoner och bostadsrättsföreningar är näst störst på marknaden (efter fastighetsbolagen).

I Gävle är fastighets- och försäkringsbolagens inflytande koncentrerat till city där man äger var femte respektive var fjärde hyreslokal. Allmännyttan har där få lokaler men man äger var femte lokal i övriga tätorten. Störst andel av marknaden har gruppen övriga företag som äger var tredje lokal i city och hälften av lokalerna i övriga tätorten.

Skaras lokalhyresmarknad domineras av gruppen övriga företag samt privatpersoner och bostadsrättsföreningar.

TABELL 0.5 ANDEL AV LOKALERNA SOM FÖRVALTAS AV OLIKA STORA ÄGARE/FÖRVALTARE. Procent.

Ort	FÖRETAGSSTORLEK; antal förv. lokaler:				Totalt
	1-25	26-100	101-499	över 500	
Stockholm	33	9	17	41	100
Göteborg	33	18	6	43	100
Malmö	33	16	20	31	100
Gävle	30	30	25	15	100
Skara	81	18	1	0	100
Totalt	33	14	14	39	100

En tredjedel av lokalerna i storstäderna och Gävle ägs/förvaltas av små fastighetsägare (med högst 25 lokaler i sitt bestånd). I Skara dominerar de senare på marknaden. Stora fastighetsförvaltare (med fler än 100 hyreslokaler i sitt bestånd) dominerar marknaderna på alla orter (utom i Skara). Merparten av de allmännyttiga företagen, försäkringsbolagen och fastighetsbolagen tillhör denna kategori.

Klausuler om indexreglering m m

Huvuddelen av alla lokalhyreskontrakt har hyran indexreglerad med konsumentprisindex (KPI). Om uppvärmning är inkluderad i hyran brukar denna vara reglerad i en särskild bränsleklausul med preliminär debitering och

slutlig avräkning. Mellan lokalhyresgäster och fastighetsägare råder delade uppfattningar om vad indexregleringen är avsett att täcka. Från lokalhyresgästernas sida brukar man hävda att, om indexreglering av hyran över huvudtaget skall ske, så skall bara den andelen av hyran som täcker fastighetsägarens driftskostnader i förvaltningen indexregleras. Om man lyckas få gehör för sina synpunkter så indexregleras vanligen mindre än hälften av den överenskomna hyran. Fastighetsägarna å sin sida hävdar att hela hyran bör indexregleras så att intäkterna från uthyrningsverksamheten åtminstone skall följa allmänna prisnivåns förändring under kontraktstiden.

SPK är av flera skäl kritisk till denna användning av indexklausuler bl a för att de utlöser icke kostnadsmotiverade prisökningar i ekonomin. Vidare är det inte givet att marknadshyrorna utvecklas enligt KPI under avtalsperioden, utan långsammare. Då bidrar indexregleringen till att skapa en press uppåt på hyresnivån som varken är marknadsmässigt eller kostnadsmässigt motiverad. Ytterligare ett starkt argument emot den använda metoden är att KPI-mätningarna inte alls är avsedda att användas på det sätt som sker i fastighetsbranschen, indexet speglar inte på något rimligt sätt eventuella kostnadsförändringar i fastighetsförvaltningen.

En flitig användning av KPI-klausuler medför alltså att marknadshyresnivån - oberoende av efterfrågeutvecklingen - hela tiden pressas upp i takt med inflationen. Ovanpå detta har fastighetsägarna naturligtvis alltid möjlighet att säga upp kontrakten för hyresjustering när marknadssituationen gör detta lönsamt, dvs när marknadshyresnivån faktiskt har förändrats för lokalen i fråga.

Det förekommer också att kontrakten innehåller en klausul om att hyran ändras om diskontot förändras eller en kombination av detta och reglering med KPI. Detta är dock ganska ovanligt 1985 och användningen har minskat sedan 1982.

En annan typ av överenskommelse är att butiksägare och fastighetsägare enas om s k omsättningshyra. Butiksinnehavaren betalar då i allmänhet en viss minimihyra samt procent på butikens omsättning - ibland förekommer också en "takhyra" i kontraktet. Avtal med omsättningshyra är mycket

ovanliga på de undersökta marknaderna (som högst 1 % av butikskontrakten i Göteborg).

Hyresändringar under löpande avtalsperiod kan också bestämmas i regelrätta förhandlingar mellan fastighetsägarna och organisation av hyresgäster, liknande vad som sker på bostadsmarknaden. Detta förekommer nästan uteslutande i Göteborg där omkring 12 procent av kontrakten (dock inga i city) har en sådan klausul. Nästan samtliga lokaler tillhör allmännyttan.

TABELL 0.6 ANDEL AV HYRAN SOM INDEXREGLERAS MED KPI 1985.
Samtliga lokaler

Ort	Ingen index- klausul	Klausul med index			Totalt
		1-50	51-90%	91-100%	
Stockholm	15	2	24	59	100
Göteborg	18	8	25	49	100
Malmö	22	6	19	53	100
Gävle	26	10	22	42	100
Skara	21	31	12	36	100
Totalt	18	5	23	54	100

På de undersökta orterna har minst 3/4 av alla kontrakt hyran indexreglerad med KPI. (I denna siffra ingår blandformen KPI och diskonto som förekommer i 2 % av kontrakten i Göteborg och Gävle.) Indexreglerade kontrakt är vanligast i Stockholm med Göteborg respektive Malmö och Skara strax efter. Allmänt sett är det vanligare med indexklausuler i kontrakten för butiker och kontor än för andra lokaltyper. Det är också vanligare att centralt belägna lokaler har indexklausul än tex lokaler i övriga tätorten. Lokaler som ägs av allmännyttan, stat och kommun har mera sällan indexklausuler än lokaler som tillhör andra ägarkategorier. I Stockholm har man klausuler i 2/3 av sina kontrakt, medan man i Göteborg och Malmö har indexreglerat vart 6:e uthyrningskontrakt och i Gävle vart 10:e.

I Stockholm, Göteborg och Gävle har minst 9 av 10 kontrakt i city indexklausul. I Malmö gäller detta för såväl city som centrala staden. I Stockholm och Göteborg har även 8 av 10 kontrakt i centrala staden och övriga tätorten indexklausul. I Malmö och Gävle däremot har 6 av 10

kontrakt i övriga tätorten indexklausul. Där är också andelen kontrakt med full indexreglering (91-100 %) låg, speciellt för butiker.

Mellan var fjärde och var femte lokal (utom i Skara) har mellan 50 och 90 procent av hyran indexreglerad. Vidare har 6 av 10 lokaler i Stockholm hela hyran indexreglerad, medan detta är fallet för hälften av lokalerna i Göteborg och Malmö och omkring 4 av 10 lokaler i Gävle och Skara.

Attraktiva lokaler har således oftare indexreglerade kontrakt och det synes också som om hög (eller full) indexandel är vanligare förekommande bland dessa.

Användningen av indexklausuler har sedan 1982 ökat med ungefär 3 procentenheter i Stockholm och Göteborg och med ungefär 5 procentenheter på övriga orter. Denna observation är dock något osäker eftersom det finns ett partiellt bortfall i svaren för 1982. Ökningen kan ha varit större om indexklausul oftare införts i kontrakten bland de fastigheter som bytt ägare än bland lokaler i de fastigheter som det finns fullständiga uppgifter för.

Kontraktens löptider

För hyresgästen ökar tryggheten i hans besittning ju längre kontraktstiden är. Enligt dagens lagstiftning får hyran indexregleras enbart om löptiden överstiger 1 år. I praktiken betyder det att kontrakt på 2 år eller längre tid är sådana som kan ha indexklausul, men det är tveksamt om denna regel alltid följs. Förbudet mot indexklausuler vid kortare kontraktstider är inte straffsanktionerat. Kontrakten i första kolumnen i tabell 0.7 får således inte ha indexklausul. Jämför man med tabell 0.6 så framgår att andelen kontrakt med indexklausuler - där sådana är tillåtna enligt gällande lagstiftning - är betydligt högre än vad som framgick i tidigare avsnitt.

Kontrakten i tabellens kolumn 1-2 år löper med få undantag på exakt 2 år, likaså är majoriteten av de som redovisas i kolumnen 2-5 år fem-årskontrakt. Orterna skiljer sig åt när det gäller hur vanliga olika löptider är.

TABELL 0.7 KONTRAKTENS LÖPTID 1985. Procent av kontrakten som har olika lång löptid.

Ort	Högst 1 år	1-2 år	2-5 år	5-10 år	Över 10 år	Totalt
Stockholm	5	49	31	9	6	100
Göteborg	10	23	44	14	9	100
Malmö	15	28	29	21	7	100
Gävle	17	22	37	18	6	100
Skara	18	33	26	17	6	100
Totalt	9	37	34	13	7	100

Tabellen är beräknad på grundval av löptiden i månader. Kolumnen 1-2 år innehåller kontrakt med 13-25 mån giltighetstid, medan 2-5 år avser kontrakt med 26-61 mån giltighet.

I Stockholm förekommer ett-årskontrakt sällan. Hälften av alla kontrakt är på två år och vart tredje kontrakt är på fem år. Två-årskontrakt är vanligast i city där också löptider på över 10 år nästan inte alls förekommer. I övriga tätorten löper 2 kontrakt av 10 på mer än 5 år. Långa kontraktstider, på över 10 år, förekommer här liksom på övriga orter främst när det gäller lokaler för samhällsservice. Omkring vart fjärde sådant kontrakt löper på över 10 år.

I Göteborg löper vart tionde kontrakt på (högst) ett år. Vart fjärde kontrakt är på två år och nära hälften av kontrakten på fem år. I Göteborg är således fem-årskontrakt den vanligaste kontraktsformen, i synnerhet för lokaler i övriga tätorten och för kontorslokaler. Även här förekommer kontraktstider på över 10 år i vart fjärde kontrakt på lokaler för samhällsservice.

I Malmö förekommer korta kontraktstider relativt sällan i city och centrala staden medan vart fjärde kontrakt i övriga tätorten löper på högst ett år i taget. I city och centrala staden är i stället två-årskontrakt vanligast, vilket gäller för omkring fyra av tio lokaler. Tre av tio lokaler har en kontraktstid på 2-5 år medan två av tio löper på 5-10 år. Långa kontraktstider på över 10 år har mindre än var 10:e lokal i alla delar av kommunen, medan även här har var femte lokal för samhällsservice kontrakt med så lång löptid.

I Gävle har varannan lokal i city ett fem-årskontrakt. Ungefär vart femte kontrakt löper på antingen två år eller 5-10 år. I övriga tätorten är kontraktstiderna kortare, var fjärde lokal har antingen ett kontrakt på högst ett år, ett två-årskontrakt eller ett kontrakt på 2-5 år. Även i Gävle har lokaler för samhällsservice avgjort längre kontraktstider än andra lokaltyper.

I Skara har 4 av 10 butiker två-årskontrakt medan var fjärde har ett fem-årskontrakt. Kontorshyreskontrakt på över 10 år förekommer inte alls, medan övriga kontrakt är ungefär jämnt spridda på de grupper som förekommer i tabellen. Bland industrilokaler är ett-årskontrakt vanligast. Knappt hälften av lokalerna för samhällsservice och kultur har kontraktstider på över fem år.

Hyresgästernas trygghet i besittningen till sin lokal har sedan 1982 minskat framförallt i storstäderna genom att man i förhandlingarna tydligen tvingats acceptera kortare kontraktstider. Detta framgår vid SPK:s jämförelse med de kontraktstider som gällde under 1982. I denna har vi jämfört alla kontrakt som började löpa före 1983 års ingång med dem som var i kraft i jan 1985.

I Stockholm har andelen två-årskontrakt ökat med 8 procentenheter. Ökningen har framförallt skett i centrala staden och övriga tätorten, medan någon ökning knappast kunnat konstateras i city där två-årskontrakten dominerade redan 1982. Vi kan konstatera att ökningen är störst för (i nu nämnd ordning) kontor, lokaler för kultur m m och butiker i staden som helhet, och att ökningen åtföljts av en minskande andel långa kontrakt.

I Göteborg är förändringarna sedan 1982 huvudsakligen koncentrerade till lokaler i city och i centrala staden. Andelen två-årskontrakt har i city ökat med 10 och i centrala staden med 8 procentenheter. I city har andelen 2-5 -årskontrakt ökat från 29 till 41 procent, allt på bekostnad av de längre kontraktstiderna.

I Malmö har andelen två-årskontrakt ökat med 9 procentenheter. Ökningen är koncentrerad främst till city-lokaler (+ 13) medan 7 procentenheter

fler av lokalerna i centrala staden och övriga tätorten hade två-årskontrakt 1985 jämfört med 1982. Ökningen har skett på bekostnad av de längre kontraktstiderna.

I Gävle noteras en viss övergång från långa kontraktstider till 2-5 -årskontrakt. I Skara har andelen långa kontrakt minskat till förmån för två-årskontrakt, främst när det gäller butiker, kontor och lokaler för industri och hantverk. I det senare fallet har emellertid även andelen ett-årskontrakt minskat klart.

Hyresförhållandets längd

Hyresförhållandets längd anger tiden från det nuvarande hyresgäst flyttade in i sin lokal med eget kontrakt. Det motsvarar alltså i huvudsak detsamma som "boendetid" för hyresgäster i hyresbostäder. Enligt senaste bostads- och hyresundersökning avseende flerbostadshus i riket har 17 procent av hyresgästerna flyttat in i sin nuvarande bostad under föregående år, 45 procent bott i 1-8 år medan 37 procent bott i mer än 8 år. (BHU 1982, SCB SM Bo 1982:8 tab 6) För lokalhyresgäster i undersökningen är "boendetiderna" vanligen något kortare. Vi redovisar en indelning efter hur stor andel som fått sin lokal under det senaste året samt under den tid undersökningen täcker (under 12 mån samt 1-3 år) i tabell 0.8.

TABELL 0.8 HYRESTID FÖR NUVARANDE HYRESGÄST, jan 1985.
Andel av lokalerna i procent.

Ort	HYRESTID				Totalt
	Under 12 MÅN	1-3 ÅR	4-8 ÅR	Över 8 < ÅR	
Stockholm	14	22	32	32	100
Göteborg	16	18	35	31	100
Malmö	15	20	36	29	100
Gävle	15	22	35	28	100
Skara	11	18	37	34	100
Samtliga	15	21	33	31	100

Det visar sig att på alla orter utom Skara har drygt 1/3 av hyresgästerna flyttat in i sin lokal inom undersökningsperioden medan omkring 1/3 haft den nuvarande lokalen 4-8 år och en något mindre andel haft den i mer än 8 år. I genomsnitt bytte var sjunde lokal på marknaden hyresgäst under det senaste året.

På de undersökta orterna var det allmänt så att butiker oftare bytte hyresgäst än andra lokaltyper under undersökningsperioden. I Stockholm, Göteborg och Malmö har 40 procent eller fler av lokalerna i centrala staden hyresgäster som flyttat in under den senaste 3-årsperioden. I Gävle city bytte var fjärde lokal hyresgäst medan i hela tätorten mer än var femte butik bytt hyresgäst. Eftersom omflyttningen i övriga tätorten var låg kan man utgå i från att omflyttningen i Gävle främst berört butiker i city. I Skara har nära hälften av industrilokalerna bytt hyresgäst under den tid SPK undersökt.

Enligt de intervjuer SPK gjort med stora fastighetsägare och stora lokalhyrare är det svårare att förhandla fram en höjd hyra för "gamla" hyresgäster än för nya hyresgäster. Hyrestidens längd har då möjligen en betydelse för de hyresnivåer och hyreshöjningar vi redovisar längre fram, men vi har inte kunnat finna något enkelt samband av typen "den genomsnittliga hyresnivån är alltid högst i lokaler där hyresgästen har kort boendetid".

0.5 Hyresstruktur 1985

Service som inkluderats i hyran

Innan vi går in på vilka hyresnivåer som förekom på marknaden skall vi något beröra vad som ingår i form av service från fastighetsägaren i de redovisade nivåerna.

På i stort sett alla orter redovisas rena kallhyror (dvs ingen service ingår i debiterad hyra) för mindre än 10 procent av lokalerna, mestadels för mindre än 5 procent. Undantaget från detta utgör lokaler för industri och hantverk där 10 - 20 procent av lokalerna har kallhyror utom i Skara där hälften har kallhyror.

I de redovisade hyrorna för butiker och kontor är, med få undantag, vatten och avlopp inkluderat i 9 av 10 hyresavier och uppvärmning ingår i 8 eller 9 av 10 redovisade hyror. Däremot kan det vara större skillnader när det gäller andra former av service, som t ex underhåll vilket är en dyr kostnad i fastighetsförvaltningen. Det förekommer mycket sällan

att fastighetsägaren redovisar några kostnader för specialinredning av lokalen.

Det är besvärligt att bedöma vad skillnader i servicenivå är värt. Enligt senaste intäkts- och kostnadsundersökning 1984, som SCB löpande genomför avseende fastighetsförvaltningen i hyresbostäder, har allmännyttiga företag utgifter på c:a 180 kr/kvm lägenhetsyta för drift och underhåll. Underhåll respektive uppvärmning svarar för vardera mellan 1/4 och 1/3 av summan. För enskilt ägda fastigheter noteras samma nivå om de ligger i Storstockholm, annars ligger kostnaden på c:a 150-160 kr/kvm (lägenhetsyta). Den lägre nivån utanför Storstockholm beror på lägre redovisade underhållskostnader än vad allmännyttan redovisar. Enligt Förvaltningsfakta (som utges av REPAB, Göteborg) bör en fastighetsägare kalkylera med ungefär 240 kr/kvm i drift, värme och underhåll för kontorslokaler om han vill hålla en normal standard på sin service.

Om man t ex vill jämföra en grupp lokaler där alla har fullservice med en grupp där 10 procent har kallhyra och resten fullservice kan skillnaden i servicenivå beräknas påverka den genomsnittliga hyresnivån med 10 % av 150-240 kr/kvm. Så små skillnader ligger inom felmarginalen för de skattningar som görs i rapporten. I allmänhet redovisas betydligt större skillnader, som då bör ha sin orsak i andra faktorer som lokalens attraktivitet, modernitet, efterfrågesituationen på marknaden o s v.

Den service som fastighetsägarna har inkluderat i hyran har genomgått relativt små förändringar sedan 1982. Förändringarna har gått åt båda hållen och det finns inte någon klar tendens till minskande (eller ökande) servicenivå på de undersökta orterna.

Hyresnivåer 1985

Även om höga hyror ur vissa synpunkter utgör ett problem, därför att t ex verksamheter och service som man vill ha kvar i ett område slås ut när de inte orkar bära hyreskostnaden, så kan det också vara problem med för låga hyror. För en välfungerande marknad är det viktigt att det finns betalningsvillig efterfrågan som är tillräckligt stor för att det skall finnas incitament att öka lokalutbudet vid behov. Vad kostar det då att skapa nya lokaler på marknaden 1985?

Det finns ingen statistik över vad nya lokaler - butiker, kontor eller industrilokaler - kostar att producera. Den enda jämförelse som kan göras är med kostnaden 1985 för att producera hyreslägenheter, småhus och barnstugor enligt statistiken över ansökningar för statlig belåning. För hyreslägenheter var produktionskostnaden 6 100 - 7 200 kr/kvm beroende på region, med ett genomsnitt på 6 500 kr/kvm för riket. För småhus var motsvarande kostnad 5 100 - 6 600 kr/kvm med ett riksgenomsnitt på 5 600 kr/kvm. För barnstugor och fritidshem varierade kostnaden mellan 6 300 och 7 800 kr/kvm för olika regioner, med ett genomsnitt för riket på 6 900 kr/kvm.

Om man räknar med en kapitalkostnad på 13 procent och ovan relaterade driftskostnader på 180 - 240 kr/kvm skulle nyproduktionshyrorna komma att ligga i ett intervall på 840 - 1 250 kr/kvm beroende på region och lokals utrustningskvalitet. Räknat på riksgenomsnittet skulle hyrorna hamna i intervallet 910 - 1 140 kr/kvm.

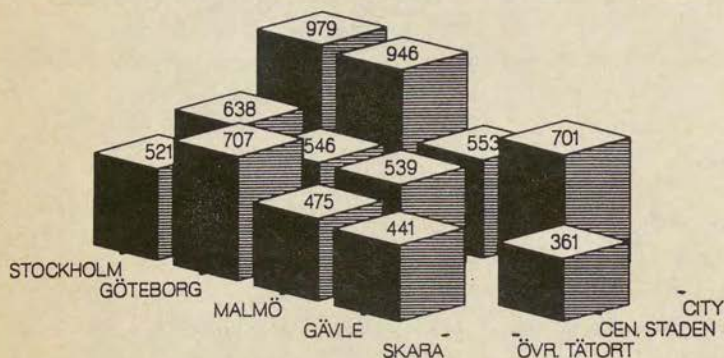
Som jämförelse till den följande redovisningen kan nämnas att de genomsnittliga bostadshyrorna i jan 1985 låg strax under 300 kr/kvm i Storstockholm och Storgöteborg och kring 265 kr/kvm i övriga regioner i landet, allt inklusive värme.

BUTIKSLOKALER

Den genomsnittliga hyresnivån i figur 0.2 (och följande figurer av samma typ) är beräknad som det aritmetiska medelvärdet för alla typer av kontrakt på butikslokaler (till butikslokaler räknas även restauranger, banklokaler och samhällets försäljningslokaler som post, telebutiker, systembolag och apotek). Varje kontrakt räknas som en enhet (oberoende av storleken på lokalen) och nivån är beräknad som medeltal per kontrakt, eller lokal. I de fortsatta kommentarerna används genomgående siffror avrundade till jämna 10-tal kronor.

KVADRATMETERHYRA 1985

Butiker



SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.2 Genomsnittlig hyresnivå i kr/kvm för butiker i olika lägen på fem orter.

Hyresnivån för butiker är i stort sett densamma i Stockholms och Göteborgs city, 980 resp 950 kr/kvm. I Malmö city betalar hyresgästerna i genomsnitt 550 kr/kvm, medan man i Gävle får betala 700 kr/kvm. I Stockholm, Göteborg och Gävle är cityhyrorna för butiker signifikant högre än den genomsnittliga hyresnivån för butiker i andra lägen inom resp ort. I Stockholm och Göteborg är också skillnaden i genomsnittlig hyresnivå mellan butiker i centrala staden och övriga tätorten statistiskt säkerställd.

Detta betyder att i Stockholm får man räkna med en högre hyresnivå om man vill öppna en butik i city jämfört med i centrala staden, där hyran i sin tur genomsnittligt sett är högre än om man söker sig till ett läge i övriga tätorten. I city är den genomsnittliga hyresnivån 340 kr högre än i centrala staden där den genomsnittliga hyresnivån är 120 kr/kvm högre

än i övriga tätorten. Detta beror på att lokalerna kan ha olika befolkningsmässigt butiksunderlag i det närmaste omlandet, tillgänglighet ur trafiksynpunkt, standard osv, vilket är detsamma som att säga att det finns olika grader av kommersiell attraktivitet för butiker inom den lägesindelning som används i undersökningen.

Ett bra exempel på detta finner man när det gäller butikshyrorna i Göteborg. Här är den genomsnittliga hyresnivån för butiker i övriga tätorten högre än bland butiker i centrala staden. Detta beror på att övriga tätorten finns flera attraktiva centra för butiksetablering, t ex Frölunda torg och Angered med betydligt högre hyror.

I Malmö däremot finns inte någon större skillnad i genomsnittlig hyresnivå för butiker i olika delar av kommunen. Läget har således liten betydelse.

Den genomsnittliga hyresnivån för butiker i Gävle city är signifikant högre än i övriga tätorten. Den är också högre än hyresnivåerna i Malmö. Skara har den lägsta hyresnivån för butiker i hela undersökningen.

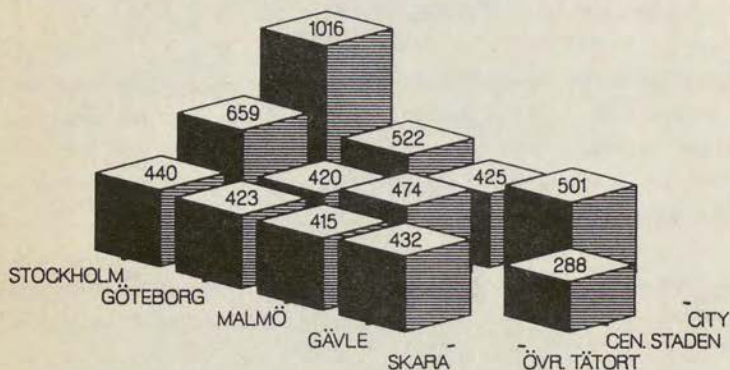
KONTORSLOKALER

När det gäller de genomsnittliga hyresnivåerna för kontorslokaler så har varje ort egentligen sin egen karaktär, som framgår av figur 0.3. I Stockholm innanför tullarna, dvs både i city och centrala staden, så ligger kontorshyrorna på samma nivå som butikshyrorna. I övriga tätorten är kontorshyrorna genomsnittligt sett (statistiskt säkerställt) lägre än butikshyrorna.

I Göteborg är kontorshyrorna i alla lägen avgjort lägre än butikshyrorna, i synnerhet i city där de ligger på 520 kr/kvm i genomsnitt, dvs 430 kr/kvm lägre än butikshyresnivån. I centrala staden och övriga tätorten ligger den genomsnittliga hyresnivån 100 kr/kvm lägre än i city. Göteborgs lokalhyresmarknad skiljer sig därmed klart från de båda andra storstäderna genom att det finns en hyresmarknad för butikslokaler och en annan för kontorslokaler med skilda nivåer.

KVADRATMETERHYRA 1985

Kontor



SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.3 Genomsnittlig hyresnivå i kr/kvm för kontor i olika lägen på fem orter.

I Malmö ligger den genomsnittliga hyresnivån för kontor i city på 430 kr/kvm, vilket är 120 kr/kvm lägre än för butiker. I övriga delar av Malmö är skillnaderna små (ej statistiskt säkerställda). Det betyder att hyresnivån för kontor är i stort sett densamma oberoende av läge. Ser man till lokalhyrornas nivå så kan man hävda att kommunen inte har något klart urskiljbart kommersiellt centrum (med högre hyresnivåer än i övriga delar av tätorten), så som vi finner i Stockholm, Göteborg och Gävle.

I Gävle ligger den genomsnittliga kontorshyresnivån i city på 500 kr/kvm, vilket är 200 kr/kvm lägre än medelvärdet för butiker. I övriga tätorten ligger den genomsnittliga hyresnivån för kontor 70 kr/kvm lägre än i city vilket också betyder att den ligger på samma nivå som för butiker i denna del av tätorten.

I Skara ligger kontorshyrorna i medeltal 70 kr/kvm lägre än butikshyrorna.

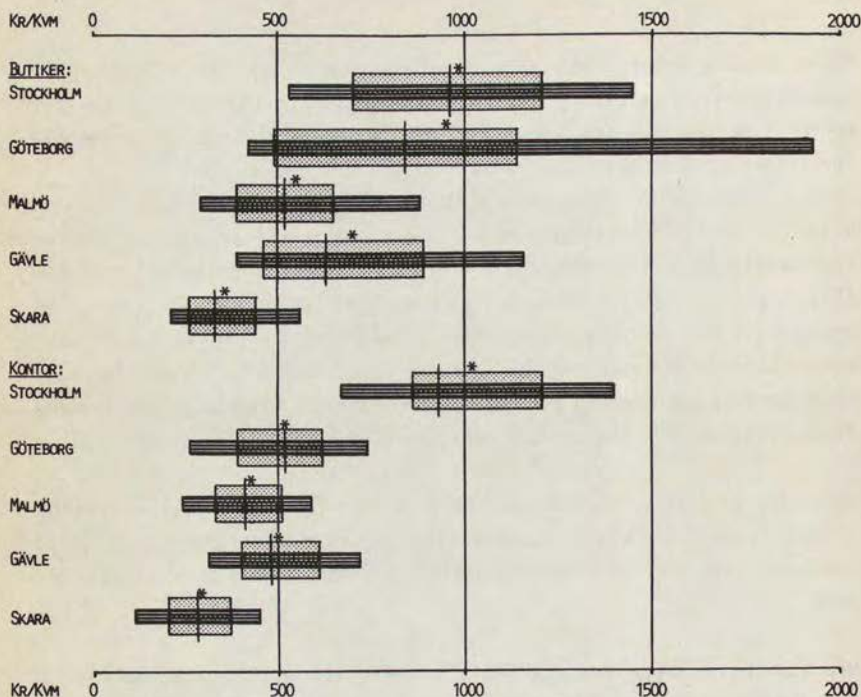
På de flesta orterna ligger hyresnivåerna när det gäller lokaler för samhällsservice och kultur m m på samma genomsnittliga nivå som för kontor i motsvarande läge. Hyresnivåerna för industri- och hantverkslokaler ligger i allmänhet klart lägre än för andra lokaltyper.

Hittills har vi illustrerat hyresnivåerna på de fem orterna med figurer över medelvärden. I allmänhet varierar den marknadsbestämda hyran för alla typer av lokaler inom mycket breda intervall. (Intervallen har en tendens att bli större ju mera centralt lokalerna ligger.) Detta illustreras i figur 0.4 där aritmetiskt medelvärde, median och kvartiler samt 10:e och 90:e percentilen för butiker och kontor i city på de fem orterna finns inritade. För Skara visas samtliga sådana lokaler på orten.

Denna typ av diagram sammanfattar delar av den information som återfinns i tabellerna i bilaga 4. Utrymmet medger inte någon mera detaljerad kommentar utan den intresserade läsaren hänvisas till resp. Ortsbeskrivning.

Med Stockholms city som exempel skall vi visa hur figuren tolkas. I Stockholms city har således hälften av alla butiker en hyra som inte överstiger 960 kr/kvm (medianen) och 3/4 av alla har en hyra på högst 1210 kr/kvm (tredje kvartilen). Åttio procent av lokalerna har hyror i ett intervall från 530 till 1450 kr/kvm medan tio procent av butikerna har lägre respektive högre hyror. Det aritmetiska medelvärdet för butiks-hyreskontrakten är som framgått tidigare 980 kr/kvm.

När det gäller kontor i city så visar diagrammet att hälften av kontrakten har en hyra på högst 930 kr/kvm och 3/4 av alla kontorshyresgäster betalar högst 1210 kr/kvm för sina lokaler. Åttio procent har en hyra i intervallet 670 - 1400 kr/kvm medan 10 procent har lägre respektive högre hyror.



Figur 0.4 Spridning i hyresnivåer 1985 i city för butiker och kontor på fem orter, kr/kvm. Streckat fält mellan 10:e och 90:e percentilen. Prickat fält mellan första och tredje kvartilen. Lodstreck markerar medianen. * anger det aritmetiska medelvärdet.

Hyresintervallen är i många fall avsevärda, i synnerhet för butiker i Stockholm, Göteborg och Gävle samt för kontor i Stockholm. SPK har därför också undersökt om fastighetens värdeår samvarierar med genomsnittshyran. Värdeåret anger fastighetens nybyggnadsår, eller om den senare genomgått en genomgripande renovering eller ombyggnad det ungefärliga nybyggnadsår som denna åtgärd kan anses motsvara. (Värdeårsvariabeln är en osäker mätare, men ofta använd i så gott som all bostads- och hyresstatistik som den bästa tillgängliga mätaren på fastighetens standard.) I Stockholm och Gävle ligger medelvärdet för lokalhyror i fastigheter med värdeår efter 1971 omkring 200 kr/kvm högre än för äldre fastigheter. I Göteborg är

denna skillnad omkring 400 kr/kvm. Vi vill påpeka att det är osäkert om dessa skillnader beror på högre betalningsvilja för högre standard. Det kan också vara så att nybyggda eller renoverade fastigheter har ett attraktivare läge än äldre fastigheter.

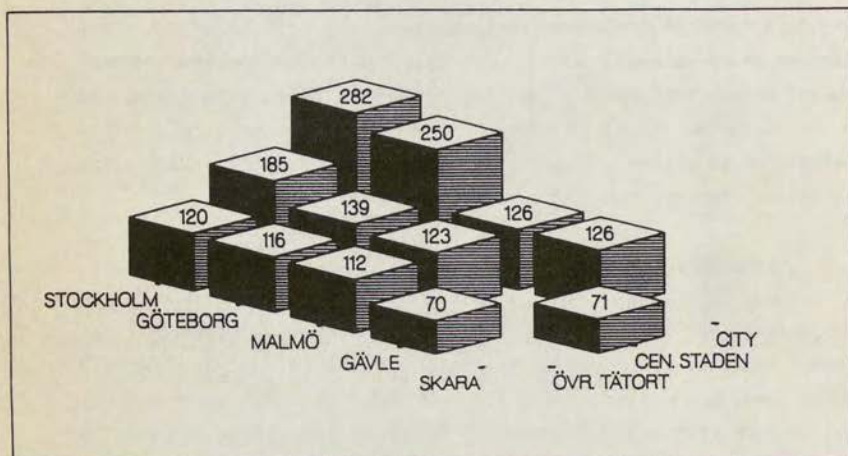
Mycket stora spridningar i hyresnivåerna kan även vara en bland flera indikatorer på en marknad i obalans. De tyder på att det kan råda osäkerhet om var marknadshyran egentligen bör ligga och dålig information om detta bland parterna. På en marknad i obalans fungerar inte den fria prissättningen så att man får sådan effektiv konkurrens, press på priserna och optimal resursallokering som vore önskvärt.

0.6 Hyresutveckling 1982 - 1985

Mellan januari 1982 och januari 1985 har den hyresnivån för hyresbostäder ökat med i medeltal 51 kr/kvm (24 procent) i kommuner med högst 75 000 invånare /Skara/, med 56 kr/kvm (27 procent) i större kommuner /Malmö, Gävle/, med 66 kr/kvm (28,5 procent) i Göteborgsregionen och med 55 kr/kvm (23 procent) i Stockholmsregionen enligt SCB:s bostads- och hyresundersökningar.

För lokalhyreskontrakt med hela hyran indexreglerad är det vanliga i branschen att hyreshöjningar genomförs per den 1/1 vart år med indexuppgången mellan oktober-oktober föregående år. Konsumentprisindex steg med 26,5 procent mellan oktober 1981 och oktober 1984, vilket är den procentuella hyresökning som indexklausuler som mest borde kunna utlösa. Till detta kommer emellertid effekten av bränsleklausuler i kontrakten. Bostadsposten i KPI har ökat med 20,5 procent mellan 1982 och 1985 (inklusive värme). Som framgått tidigare har i Stockholm 6 av 10 lokaler haft full indexreglering under den tid SPK:s undersökning omfattar. I Göteborg och Malmö var hälften av lokalhyreskontrakten med full index, i Gävle 4 av 10 och i Skara 3 av 10.

HYRESHÖJNING 1982-85 (kr/kvm) B u t i k e r



SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.5 Hyreshöjning för butiker 1982-85 i kr/kvm på fem orter.

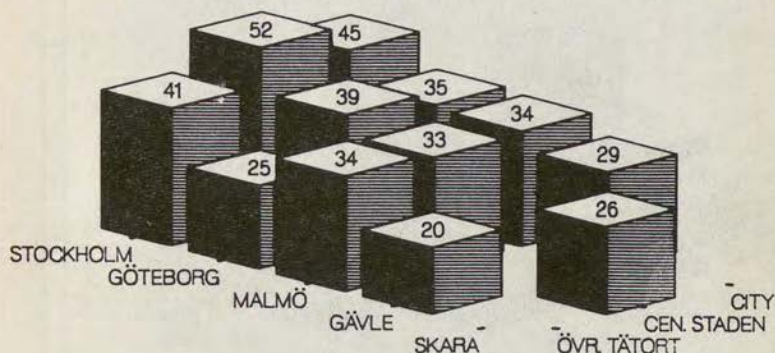
Som framgår av figur 0.5 var den genomsnittliga hyresuppgången för butiker ungefär lika stor i Stockholm utanför tullarna, Göteborg utanför city, i Malmö och i Gävle city. Här har hyrorna ökat med 110 - 140 kr/kvm i genomsnitt. I Gävle utanför city och Skara steg hyrorna med 70 kr/kvm.

Däremot har den genomsnittliga hyresökningen i Stockholms city och i Göteborgs city varit i stort sett dubbelt så stor, 280 resp 250 kr/kvm på 3 år. För butiker i centrala Stockholm utanför city ökade hyran med i genomsnitt 190 kr/kvm.

Spridningarna kring dessa medelvärden är ofta avsevärda, främst i centrala Stockholm och Göteborg, som framgår av respektive Ortsbeskrivning.

HYRESHÖJNING 1982-85 (procent)

B u t i k e r



SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

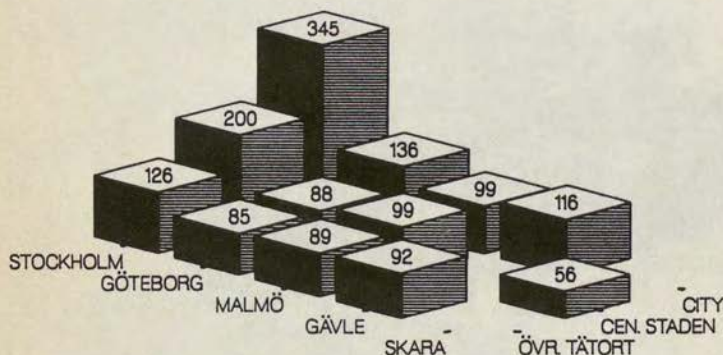
Figur 0.6 Procentuell hyresutveckling 1982-85 för butiker i olika lägen.

Den genomsnittliga hyresuppgången i procent (figur 0.6) har varit snabbast för butiker i Stockholm, 52 procent i centrala staden, följt av butiker i city (45 procent) och övriga tätorten (41 procent).

I Göteborg steg butikshyrorna med i genomsnitt 39 procent i centrala staden, 35 procent i city och med endast 25 procent i övriga tätorten. I Malmö har butikshyrorna i alla lägen haft samma genomsnittliga utveckling, 33-34 procent. För butiker i Gävle city var den genomsnittliga hyresutvecklingen 29 procent. Den lägsta ökningen i undersökningen har butiker utanför Gävle city haft med en genomsnittlig uppgång på 20 procent på 3 år. I Skara ökade butikshyrorna med i genomsnitt 26 procent.

Även när det gäller procentuell utveckling är spridningarna kring medelvärdena stora eller, uttryckt på ett annat sätt, hyresökningarna är ofta ojämnt fördelade.

HYRESHÖJNING 1982-85 (kr/kvm) K o n t o r



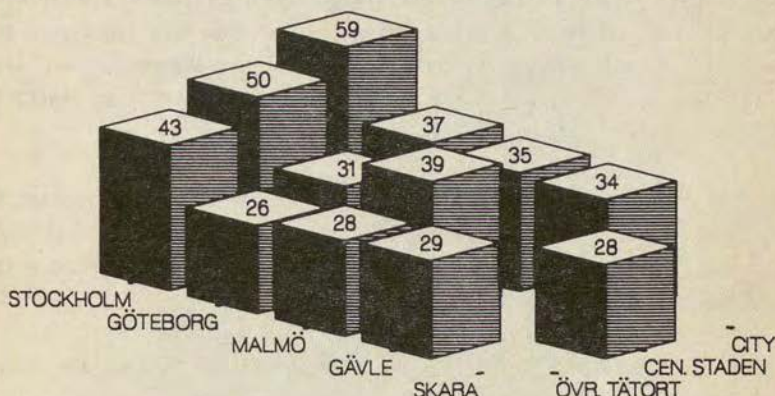
SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.7 Genomsnittlig hyreshöjning i kr/kvm för kontorslokaler i olika lägen på fem orter 1982-85.

De genomsnittliga hyreshöjningarna i kr/kvm för kontorslokaler framgår av figur 0.7. Jämfört med butikslokaler har ökningen varit lägre på alla orter utom Stockholm. I Stockholms city ökade hyran med i genomsnitt 350 kr/kvm medan ökningen var 200 kr/kvm i centrala staden och 130 kr/kvm i övriga tätorten. I Göteborgs city var den genomsnittliga ökningen 140 kr/kvm i city och 90 kr/kvm i övriga delar av staden. I Malmö var ökningen i genomsnitt 90-100 kr/kvm medan kontorshyrorna i Gävle steg med 120 kr/kvm i city och 90 kr/kvm i övriga tätorten. Lägst genomsnittlig ökning har vi funnit i Skara där uppgången var 60 kr/kvm.

HYRESHÖJNING 1982-85 (procent)

K o n t o r



SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.8 Genomsnittlig procentuell hyresutveckling för kontorslokaler i olika lägen på fem orter 1982-85.

Räknat i procent har den genomsnittliga hyresutvecklingen varit ungefär densamma som vi tidigare såg för butiker dock med vissa undantag. Ett sådant utgör Stockholms city där kontorshyrorna i genomsnitt stigit med 59 procent på 3 år. I övriga delar av Stockholm har kontorshyrorna utvecklats som butikshyrorna. Den snabbare hyresutvecklingen i city och centrala staden jämfört med övriga tätorten betyder att avstånden mellan de genomsnittliga hyresnivåerna ökat sedan 1982. Det har med andra ord blivit relativt sett dyrare att hyra kontor innanför tullarna. Kontorshyresutvecklingen i Stockholm är också betydligt snabbare än på övriga undersökta orter.

I Göteborgs city steg kontorshyrorna med 37 procent i genomsnitt, i centrala staden med 31 procent medan ökningen i övriga tätorten (26%) var densamma som för butiker (25%). Även i Göteborg har det blivit relativt

sett dyrare att hyra kontor i city och centrala staden jämfört med övriga tätorten.

I Malmö finner vi den största genomsnittliga höjningen i centrala staden (39%) och city (35%) medan hyreshöjningarna i övriga tätorten ligger på 28 procent. Dessa skillnader är dock inte statistiskt säkerställda, det kan således bero på slumpfaktorer att vi uppmätt olika prisstegringstakt för kontorslokaler i olika delar av staden.

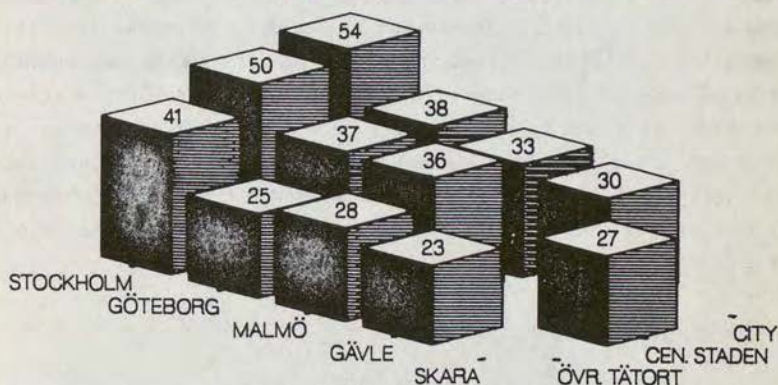
Inte heller i Gävle, där hyreshöjningen i genomsnitt varit 34 procent i city och 29 procent i övriga tätorten, är skillnaderna i hyresutveckling statistiskt säkerställda. I Skara höjdes kontorshyrorna med i genomsnitt 28 procent dvs ungefär densamma som för butiker.

Även för kontorslokaler är spridningarna kring angivna medelvärden stora på de undersökta orterna.

Figur 0.9 visar den genomsnittliga procentuella hyresutvecklingen för samtliga lokaler i undersökningen, dvs förutom butiker och kontor även lokaler för industri och hantverk, samhällsservice och kultur m m. Den genomsnittliga hyresutvecklingen sedan 1982 har varit snabbast i Stockholm - där genomsnittet ligger på 48 procent för hela staden - och långsammast i Gävle och Skara med 27 procent för respektive ort.

I Stockholm har hyran för lokaler ökat dubbelt så snabbt som för hyresbostäder, i city och centrala staden ungefär dubbelt så snabbt som den allmänna prisnivåns uppgång mätt med KPI. I dessa delar av staden har alltså hyresuttaget i reala termer (dvs rensat för inflationen) ökat med omkring 25 procent, eller med 7 - 8 procent om året.

HYRESHÖJNING 1982-85 (procent) Samtliga lokaler



SKATTADE MEDELVÄRDEN I LOKALHYRESUNDERSÖKNINGEN

Figur 0.9 Genomsnittlig procentuell hyresutveckling 1982-85 för samtliga lokaler på fem orter.

En lika exceptionell utveckling som i Stockholm har SPK dock inte funnit på övriga orter. I Göteborg har den genomsnittliga hyresutveckling (för samtliga lokaler på orten) varit 30 procent, vilket knappt mätbart överstiger bostadshyrornas utveckling på 28,5 procent. I city och centrala staden har hyresuttaget, rensat för inflationen, ökat med ungefär 10 procent vilket motsvarar omkring 3 procents real höjning om året. I Malmö har hyrorna (också för samtliga lokaler på orten) höjts med i medeltal 31 procent. Man har således haft ungefär samma procentuella utveckling som i Göteborg. I Malmö är utvecklingen i olika lägen något jämnare fördelad, men även här har den snabbaste ökningen varit i centrala staden och city. Här har hyresuttaget rensat för inflation i genomsnitt ökat med 1 - 3 procent om året. I Gävle och Skara har hyresutvecklingen för lokaler i stort sett följt den allmänna prisnivåns förändring och bostadshyrornas utveckling.

För Stockholms del kan man konstatera att lokaler i äldre fastigheter fått den genomsnittligt snabbaste hyresutvecklingen. Om de ligger i fastigheter byggda (eller renoverade) före 1971 så har den genomsnittliga hyreshöjningen i olika delar av staden legat på mellan 40 och 58 procent på 3 år. Detta skall jämföras med genomsnitt på 24 - 30 procent för lokaler i det yngre fastighetsbeståndet. I Göteborg har vi inte kunnat konstatera någon säkerställd skillnad i hyresutveckling mellan lokaler i olika gamla fastigheter. Likadant är förhållandet i Malmö, med undantag av city där lokaler i fastigheter byggda före 1951 har fått en större procentuell hyresökning än lokaler i senare byggda (eller renoverade) fastigheter. I Gävle city har den genomsnittliga procentuella hyresutvecklingen varit signifikant snabbare för lokaler i fastigheter byggda före 1971 än i det yngre beståndet. På samma sätt förhåller det sig i Skara.

0.7 Hyresförändringens bakgrund

En av undersökningsuppgifterna har varit att ta reda på hur stor del av hyresökningarna sedan 1982 som har tillkommit i samband med att hyresvillkoren för lokalerna förändrats - vid omförhandling av kontrakt eller hyresgästbyte som även inneburit hyresförändring - och hur mycket som är ett resultat av klausuler i löpande kontrakt - t ex index, bränsleklausul, överenskommen trappstegsvis höjning -. Vi redovisar först kort hur stor andel av den sammanlagda genomsnittliga hyresökningen på de olika marknaderna som sedan 1982 tillkommit i samband med villkorsändringar respektive som en följd av löpande kontraktsvillkor för att sedan övergå till frågan hur vanliga villkorsändringar är och skillnaden i hyresutveckling för sådana lokaler jämfört med icke villkorsändrade lokaler.

I Stockholm, där hyresutvecklingen varit som snabbast, har i allmänhet hälften av den genomsnittliga hyresökningen tillkommit i samband med att hyreskontrakten omförhandlats eller att lokalerna bytt hyresgäster - nästan oberoende av lokaltyp och läge.

I Göteborg har omkring 40 procent av den genomsnittliga hyresökningen i city tillkommit vid omförhandlingar och hyresgästbyten, i centrala staden omkring 1/3 medan hyresökningar i övriga tätorten nästan uteslutande är ett resultat av klausuler i löpande kontrakt.

I Malmö har 1/4 (eller mindre) av den genomsnittliga hyresökningen sedan 1982 tillkommit vid villkorsändringar, resten är en följd av klausuler i löpande kontrakt. Likadant förhåller det sig i Gävles övriga tätort, medan 30 - 40 procent av hyresökningarna i city tillkommit i samband med omförhandlingar/hyresgästbyten. I Skara är så gott som hela hyresökningen en följd av löpande kontraktsklausuler, dock ej för industrilokaler som är lite speciella genom att de ofta har korta kontraktstider, saknar indexklausul och har mycket små hyresökningar 1982-85.

Uppenbarligen har förekomsten av indexklausuler stor betydelse för den allmänna hyresutvecklingen på marknaden. Konsumentprisindex' uppgång styr således utvecklingen av marknadshyrorna för lokaler, oberoende av om dessa har hög eller låg attraktivitet. Marknadshyrorna justeras därutöver upp i förhandlingar eller vid hyresgästbyten, främst för lokaler i attraktiva lägen eller på marknader med stort efterfrågetryck. Exempel på sådana marknader utgör Stockholm och centrala Göteborg, främst när det gäller butiker. Hur vanligt det är med ändringar i hyresvillkoren framgår av tabell 0.9.

Tabell 0.9 ANDEL AV LOKALERNA PÅ OLIKA ORTER SOM HAFT OFÖRÄNDRADE RESP. FÅTT ÄNDRADE HYRESVILLKOR I SAMBAND MED KONTRAKTSSKRIVNING 1982-1985. Procent.

Ort	Oför- ändrade villkor	Ändrade hyresvillkor:			Totalt	Bort- fall i %
		Utan uppsägn	Med uppsägn	Ny hyresg		
Stockholm	38	9	34	19	100	17
Göteborg	76	6	9	9	100	13
Malmö	78	7	5	10	100	9
Gävle	70	12	9	9	100	4
Skara	73	10	6	11	100	6

I Stockholm har 6 lokaler av 10 fått villkorsändring (dvs hyreshöjning i samband med omförhandling eller hyresgästbyte) under undersökningsperioden. Var tredje lokal har fått hyran höjd i samband med att fastighetsägaren sagt upp avtalet med hyresgästen. Detta har varit vanligare än genomsnittligt för kontorslokaler i övriga tätorten (56 %) och city (35 %), lokaler för industri och hantverk i övriga tätorten (50 %), lokaler för samhällsservice (45 %) och kultur m m (48 %) samt för butiker i

övriga tätorten (35 %). I övrigt har mellan var fjärde och var sjätte lokal fått villkorsändring i samband med uppsägning.

På övriga orter har det inte alls varit lika vanligt med ändringar i hyresvillkoren, i allmänhet har bara var fjärde lokal råkat ut för detta. Så är fallet i Göteborg men här finns klara skillnader beroende på var lokalerna ligger. Två tredjedelar av butikerna i city har således fått ändrade hyresvillkor liksom hälften av kontoren. I centrala staden har ungefär 1/3 vardera av butiker och kontor också fått villkorsändring medan andelen är knappt hälften så stor i övriga tätorten. I Göteborg finns också en annan intressant skillnad nämligen att villkorsändring där hyresgästen fått sitt hyresavtal uppsagt är den vanliga formen i city, vilken tillämpas för drygt var fjärde butik och kontor, men inte alls lika vanligt förekommande i andra delar av staden. I centrala staden och (så långt vi kunnat studera detta) övriga tätorten är det vanligast att man ändrar hyresvillkor i samband med hyresgästbyte.

I Malmö har omkring var tredje butik eller kontor i city fått hyresvillkoren ändrade. Något mer än hälften av dessa vid omförhandling och resten vid hyresgästbyte. Det har då varit vanligast att omförhandlingarna skett utan att hyresgästen sagts upp. I övriga delar av kommunen har villkorsändring varit mindre vanligt förekommande, och när det förekommit har hälften eller fler varit i samband med hyresgästbyte.

I Gävle kan vi inte undersöka hur ofta villkorsändring förekommer i olika lägen för att antalet observationer är för få. Omkring var tredje butik eller kontor har fått ändrade hyresvillkor. Bland dessa har 2/3 av butikerna fått det i samband med omskrivning av kontrakten och resten i samband med hyresgästbyte. De har i det förra fallet varit lika vanligt att man sagt upp sin hyresgäst i samband med omförhandlingen som att man inte gjort det. När hyresvillkoren ändrats för kontorslokaler så har detta vanligen skett i samband med en omförhandling utan uppsägning, mycket sällan i samband med hyresgästbyte trots att nära hälften av kontorslokalerna bytt hyresgäst sedan 1982.

I Skara har var fjärde lokal fått villkorsändring sedan 1982, men över hälften av industri- och hantverkslokalerna. Bland butikerna har hyresvillkoren ändrats antingen i samband med att lokalen bytt hyresgäst eller

i en omförhandling, hälften vardera. Av de omförhandlade kontrakten har hälften av hyresgästerna inte sagts upp till avflyttning. Av de villkorsändrade kontorslokalerna har hälften av dessa fått kontrakten omförhandlade utan uppsägning, en tredjedel bytt hyresgäst och resten omförhandlats med uppsägning.

På de fem undersökta orterna har, med få undantag, de lokaler som fått hyresvillkoren ändrade sedan 1982 också fått en signifikant större genomsnittlig hyresökning räknat i kr/kvm än de som haft oförändrade hyresvillkor. I de fall skillnaderna inte är signifikanta synes detta ofta samvariera med att antalet observationer (i någon av grupperna som signifikant testas mot varann) är få.

Man kan ta som en rimlig hypotes att hyresökning i samband med omförhandling eller hyresgästbyte främst används av fastighetsägarna för att bringa upp hyresnivån på tidigare lågt hyressatta lokaler till den marknadshyra som rått under undersökningsperioden för de lokaler där man inte ändrat hyresvillkoren.

Så var emellertid oftast inte fallet i storstadsregionerna, varken för butiker eller kontor i Stockholm, Göteborg (med undantag för butiker utanför city) eller Malmö. I stället har villkorsändring använts för lokaler som redan 1982 väl hävdade sig när det gällde genomsnittlig hyresnivå. I stället har villkorsändring tydligen främst använts för vissa lokaler som ansetts lämpliga ur en eller annan synpunkt för att få upp hyresnivån 1985 över nivån för ej villkorsändrade lokaler - i några fall till en statistiskt säkerställd högre nivå -. Detta kan alltså innebära att vi här snarare fångat en bild av parternas förhandlingsläge på marknaden, som blir svårtolkad på grund av det korta tidsperspektivet i undersökningen.

I Gävle var kontorshyrorna signifikant lägre 1982 för villkorsändrade lokaler, men inte butikshyrorna. I Skara däremot har villkorsändring använts för att marknadsanpassa hyrorna på tidigare låg-prissatta lokaler.

TABELL 0.10 GENOMSnittlig HYRESFÖRÄNDRING I PROCENT 1982-85 FÖR
LOKALER MED OFÖRÄNDRADE RESP. ÄNDRADE HYRESVILLKOR.

Ort	Oförändrade hyresvillkor:			Ändrade hyresvillkor:		
	Butiker	Kontor	Samtliga	Butiker	Kontor	Samtliga
Stockholm	41	34	36	55	56	55
Göteborg	23	26	24	48	42	48
Malmö	29	27	26	47	58	49
Gävle	21	22	21	34	52	39
Skara	24	19	22	33	56	38

Den genomsnittliga procentuella hyresökningen för villkorsändrade lokaler skiljer sig oftast på ett statistiskt säkerställt sätt från utvecklingen för icke villkorsändrade lokaler. Vanligen har de villkorsändrade lokalerna fått hyreshöjningar som i genomsnitt blivit mellan 50 och 100 procent högre - med en dragning åt det högre procenttalet - än som varit fallet för de lokaler där man i löpande kontrakt varit överens om hyresutvecklingen under den tidsperiod SPK studerat.

PRISBILDNING PÅ HYRESMARKNADEN¹⁾1 Introduktion

I detta kapitel förs principiella resonemang om prisbildningen på hyresmarknaden. Resonemangen ger den modell vi arbetar med för att belysa olika effekter av ändrade samhälleliga förutsättningar för hyresmarknaden. Det grundläggande resonemanget är också tillämpligt på fastighetsmarknaden. Denna marknad, liksom kredit- och byggmarknaderna, reagerar på signaler från hyresmarknaden eftersom förväntad hyra förutsätts vara den mest prispåverkande faktorn på fastighetsmarknaden.

2 Begrepp

Inledning

I det följande presenteras kortfattat ett antal begrepp som är centrala i prisbildningsprocessen på lokalhyres- och fastighetsmarknaderna:

- * Individuellt avkastningsvärde
- * Utgående hyra/Transaktionspris
- * Marknadsvärde
- * Produktionskostnad

Dessa olika begrepp, vilka är centrala för beslutsfattandet, knyts samman i efterföljande avsnitt.

1) Denna bilaga utgör avsnitten 3.1-3.4 i rapporten "Effekter av ändrade samhälleliga förutsättningar för avtal på lokalhyresmarknaden" av Jan Brzeski och Stellan Lundström, institutionen för fastighetsekonomi vid Tekniska Högskolan i Stockholm.

För att delavsnitten skall kunna läsas fristående har vissa redaktionella ändringar gjorts. Dessa ändringar har godkänts av författarna.

Individuella avkastningsvärden

Den som besitter, eller önskar besitta, en lokal eller en fastighet tillskriver den en individuellt betingad nytta. De framtida nyttor som fås uppfyller individuella behov. Individer och företag tillskriver en lokal eller en fastighet ett individuellt avkastningsvärde.

De individuella avkastningsvärdena kommer till uttryck i en upplåtelse-/överlåtellesituation. Hyresvärdens/säljarens individuella avkastningsvärde uttrycks i den lägsta hyra eller det lägsta pris som kan accepteras och vice versa för en hyresgäst/köpare.

De individuella avkastningsvärdena är beroende av framtida nyttor. Vad det kostar att tillhandahålla lokalen eller att bebygga fastigheten spelar i princip ingen roll för avkastningsvärdet för den som avser att inneha fastigheten.

Utgående hyra/transaktionspris och marknadsvärde

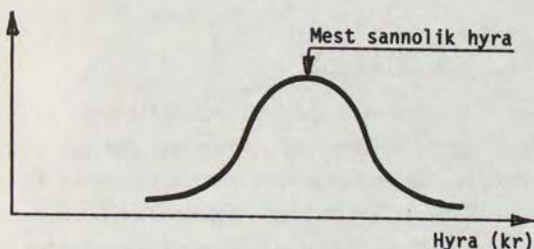
På hyresmarknaden har parterna stor frihet att fördela förvaltningsansvar och utforma de ekonomiska villkoren. Detta gör det svårt att t.ex. bedöma om hyresnivån i ett visst kontrakt är "marknadsmässig". Det är också viktigt inför en fortsatt diskussion att skilja på begreppen;

- o kontrakterad/utgående hyra
- o marknadsvärde för hyran

Med utgående hyra avses det faktiska hyresbelopp som utgår för en viss tidsperiod. Hyran kan i olika kontrakt avse olika ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Den utgående hyran kan också på en glidande skala vara produkten av ett nytecknat kontrakt eller ett kontrakt som på en föränderlig marknad löpt i flera år. Ur marknadssynpunkt likvärdiga lokaler kan därför vid samma tidpunkt betinga högst varierande utgående hyra.

Med begreppet marknadsvärde för hyran avses här den mest sannolika hyran vid nytecknande av kontrakt, dvs. den hyra som initialt utgår under en ny hyresperiod. Sannolikhetsbegreppet återfinns inte i hyreslagen där definitionen är mera pragmatisk - man utgår från hur hyran ska bestämmas!

Sannolikhet



Figur 2 Illustration av begreppet mest sannolik hyra

Figuren visar att det på en homogen delmarknad finns utgående hyror för nytecknade kontrakt inom ett brett intervall. Hur brett intervallet är och hur stor sannolikheten är för olika utfall beror till avgörande del på marknadsinformationen, se vidare nedan.

I hyreslagstiftningen är marknadshyran under vissa betingelser lika med den högsta möjliga hyran. Den hyran är dock i den här presenterade begreppsapparaten att betrakta som mindre sannolik, den utgör ett extremvärde.

På fastighetsmarknaden finns parallella begrepp till hyresmarknaden;

- o transaktionspris/överlåtelsepris
- o marknadsvärde

Med transaktionspris avses det pris som faktiskt och under olika villkor noteras. Priser för en enskild fastighet, liksom hyran för en

viss lokal, är en unik företeelse - en överenskommelse mellan två parter.

Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en överlåtelse, se figur ovan. Det innebär att det på en viss delmarknad är normalt med priser som avviker från det mest sannolika. Sannolikheten för en viss avvikelse varierar enligt ovan med informationen på marknaden.

Produktionskostnad

Med produktionskostnad avses dels kostnaden - drift, underhåll och kapital - för att tillhandahålla en lokal och dels kostnaden för att uppföra en byggnad. Produktionskostnaden för en byggnad (inkl. mark) är en intressant beslutsvariabel på bygg- och fastighetsmarknaderna. Tillsammans med marknadsvärdet för fastigheten ger produktionskostnaden signaler till parterna på marknaden om hur de ska bete sig i olika beslutssituationer.

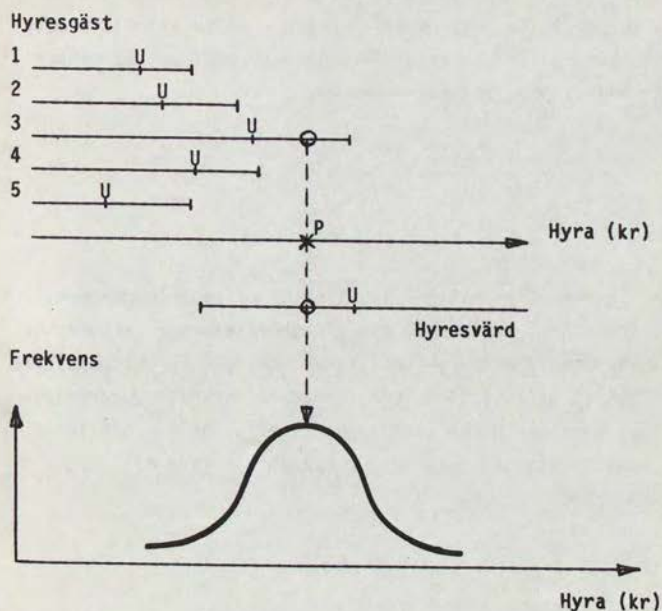
3 Prisbildningen - en dynamisk process

Inledning

Enligt tidigare gäller samma grundläggande principer för prisbildningen på hyres- och fastighetsmarknaderna. Därför förs endast en allmän diskussion om prisbildning. Därefter diskuteras delmarknader och marknadssamband.

Individuella avkastningsvärden som drivkraft på marknaden.

På en viss delmarknad agerar parter - säljare och köpare - med olika individuella avkastningsvärden. På marknaden träffas avtal - det noteras hyror/priser. Om den processen - som ett tankeexperiment - momentant upprepas ett stort antal gånger fås transaktionspriser enligt normalfördelningskurvan nedan. Det mest frekvent förekommande priset på den kurvan utgör definitionsmässigt marknadsvärdet.



Figur 3 Prisbildningsprocessen på hyresmarknaden

I figuren finns fem potentiella hyresgäster/köpare och en hyresvärd/säljare. Dessa har olika individuella avkastningsvärden och olika utgångspriser (U) i budgivningen. Avslut sker med köpare nr tre till priset P .

Transaktionspriset på en fri marknad ligger alltid över säljarens individuella avkastningsvärde och under köparens dito. Båda har alltid nytta av affären. Marknadssituationen och förhandlingsstyrka kan dock ge större nytta till endera parten.

Förändringar över tiden i marknadsvärdenivån på en viss delmarknad - givet konstant kvalitet för lokalen/fastigheten - måste alltid föregås av att någon av parterna ändrat sina förväntningar om framtida nyttor och därmed sina individuella avkastningsvärden.

4 Delmarknader och marknadssamband

Inledning

I det följande förs en översiktlig diskussion om olika delmarknader, dvs. "arenor" inom vilka utbuds- och efterfrågebestämmande faktorer är likartade. Diskussionen förs dels för lokaler och dels för kommersiella fastigheter. Särskilt diskuteras informationen på marknaden, marknadssamband inom lokalhyresmarknaden samt samband mellan hyres- och fastighetsmarknaderna. Avslutningsvis sker också en koppling till bygg- och kreditmarknaderna.

Lokalhyresmarknaden

Lokalhyresmarknaden kan grovt delas in i marknaderna för butiker, kontor och övriga lokaler (barnstugor, lager etc). Gemensamt för dessa delmarknader är att aktiviteten, hyresnivån och hyresutvecklingen är en produkt av den tidigare diskuterade samhällsekonomiska strukturen och förändringar däri. Lokalhyresmarknaden speglar sålunda direkt samhällsförändringar.

Speciellt för butiker är deras extrema lägesberoende, som t.ex. gör att förändringar i omgivning vad t.ex. avser köpkraft och infrastruktur snabbt förändrar ett bra läge till ett dåligt och vice versa. Delmarknaderna är sålunda geografiskt mycket små för butiker och dessutom starkt branschberoende. Delmarknadernas karaktär gör det svårt, annat än på aggregerad nivå, att kartlägga prisrörelser.

Marknaden för kontorslokaler är något mer homogen och mindre beroende av mikroläget jämfört med butikerna. Liksom för butikerna är det dock svårt att i en tid med en snabb teknologisk utveckling klarlägga vad

som är konstant kvalitet och vad som är prisförändringar på grund av kvalitetsförändringar.

Små och heterogena delmarknader medför sålunda att prisinformationen kan vara mångtydig och uppfattningarna om den mest sannolika hyran varierar väsentligt. Detta är då en av flera förklaringar till att, även på en helt fri marknad, ersättning betalas för övertagande av nyttjanderätten till lokalen.

Marknadssamband - lokalhyresmarknaden

De butiker som finns inom ett city eller ett köpcentra kompletterar varandra. Butikerna och kontor som ger privata och offentliga tjänster bildar ett gemensamt serviceutbud där vissa verksamheter betraktas som "ankare". Den totala mixen är dock mest viktig för varje butiksägares försäljning. Därmed också för fastighetsägarens avkastning och prisnivån på fastighetsmarknaden.

Fastighetsmarknaden

Marknaden för kommersiella fastigheter kännetecknas av professionella investerare - institutionella placerare och placerare av riskkapital - som söker förräntning på insatt kapital. Det innebär att relativt omfattande kalkyler utförs i samband med investeringar där risker vägs mot förräntning.

Varje kommersiell fastighet är mer eller mindre unik, de individuella avkastningsvärdena kan variera starkt och antalet affärer som görs per år litet. Det skapar, trots omfattande kalkyler, stor osäkerhet på fastighetsmarknaden. Osäkerheten yttrar sig i en betydande prisspridning och därmed svårigheter att fastlägga prisnivån och utvecklingen på olika delmarknader.

Samband lokalhyresmarknad - fastighetsmarknad

Priserna på marknaden för kommersiella fastigheter är främst en funktion av hyresförväntningar och riskbedömningar, se nedan. Fastighets-

marknadens indelning i delmarknader följer också i stort sett den för lokaler. En fastighet kan dock rymma flera olika typer av lokaler. Fastighetsmarknadens delmarknader är därför mera homogena.

I takt med att hyrorna sjunker i en föråldrad fastighet sjunker också fastighetspriserna. Kan användningen av fastigheten, med eller utan ombyggnad, ändras till en mera högavkastande, stiger också fastighetspriset relativt den tidigare användningen.

Viktigt för prisbildningen är också förväntningar om ändrade finansieringskostnader avseende lånat och eget kapital (alternativkostnaden för eget kapital).

Samband hyres-, fastighets-, bygg- och kreditmarknaderna

Kännetecknande för de rubricerade marknaderna är kapitalplaceringsaspekten. Fastigheter med lokaler ingår ofta i s.k. portföljer där andra element kan vara bostadshyreshus, aktier, obligationer och andra typer av finansiella placeringar. Förväntade förändringar på hyresmarknaden får kort- och långsiktiga effekter på fastighets-, bygg- och kreditmarknaderna.

Byggmarknaden kan betecknas som en högriskmarknad som till avgörande del styrs av förväntningar om hyror och finansieringskostnader i fastighetsförvaltningen. För byggaren är beslutsvariablerna produktionskostnaden (inkl. byggvinst) i relation till förväntat pris på fastighetsmarknaden.

På samma sätt som byggmarknaden styrs kreditmarknaden av förväntningar om avkastning (hyror), värdeutveckling och ekonomiska livslängder. Kortare förväntade livslängder som innebär kortare amorteringstider och större osäkerhet om hyresutvecklingen medför större riskpremie till räntan och eventuella justeringar av återbetalningsvillkoren. Detta i sin tur påverkar fastighetsägarens förräntning och leder till anpassningsåtgärder.

Yttrande till Sveriges Fastighetsägareförbund

Jur. dr Lena Olsen

1. Inledning

I lokalhyreskommittén pågår arbete med revision av reglerna i 12 kap JB rörande lokalhyra. Bland annat har lokalhyresgästs besittningsskydd diskuterats och det har föreslagits att lokalhyresgäst, vid obehörig uppsägning, skall ha rätt till ett minimiskadestånd motsvarande en årshyra (PM 24, § 57 c). Dessutom skall hyresgästen ha rätt till skälig ersättning för ytterligare förlust. Med anledning härav har Fastighetsägareförbundet ställt följande frågor till undertecknad:

- a) Vilket direkt samband föreligger mellan hyreslagstiftningen och andra lagar i fråga om skadestandsberäkningen?
- b) Hur förhåller sig tanken om minimiskadestånd till utformningen av skadestandsansvaret vid förmögenhetsrättsliga avtal i allmänhet?

De nämnda frågorna skall penetreras närmare i det följande. I avsnitt 2 diskuteras det direkta sambandet till annan lagstiftning. I avsnitt 3 ges en kortfattad beskrivning av sättet för ersättningsberäkning i modern lagstiftning rörande olika avtalstyper. I avsnitt 4 diskuteras slutligen dels olika argument för förslaget, dels andra möjliga utformningar av ersättningsberäkningen.

2. Nu gällande regler beträffande lokalhyra samt förhållandet till annan lagstiftning

I JB 12:57 stadgas ersättningskyldighet för hyresvärden vid obefogad uppsägning. Ersättning skall utgå i skälig omfattning. Detta innebär att lokalhyresgästen skall ha full ersättning för sin förlust (Prop 1967:141 s 129). Avsikten är att skadeståndet skall fungera fullt ut reparativt, varigenom också dess preventiva funktion förstärks vid

obefogade uppsägningar. Att ersättningen skall vara "skäligen" innebär att den skall kunna jämkas. Denna möjlighet är dock avsedd att användas i undantagsfall (Prop 1967:141 s 236, Holmqvist Hyreslagen 1985 s 344).

Som i princip ersättningsgilla skadeposter nämns i propositionen vissa kostnader som hyresgästen nedlagt i den förhyrda lokalen, flyttningskostnader, värdeminskning beträffande hyresgästens egendom samt skada hänförlig till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet (Prop 1967:141 s 128 f). Uppräkningen avses vara uttömmande. Det sägs vidare att "ersättningen skall fastställas enligt samma grunder som ersättning för s k rörelseskada med anledning av expropriation" (a.a. s 129).

Bakgrunden till anknytningen till expropriationsersättningen framgår närmare i Hyreslagstiftningssakkunnigas förslag (SOU 1966:14). Jämförelsen mellan situationen då hyresvärden obefogat uppsagt en lokalhyresgäst och expropriation grundas på att den avflyttningskyldige hyresgästen kan sägas befinna sig i en situation som starkt påminner om den en näringsdrivande expropriat befinner sig i (SOU 1966:14 s 321).

En avtalstyp som på flera sätt liknar hyra av lokal är anläggningsarrendet. I båda fallen rör det sig om varaktiga nyttjanderättsavtal inom fastighetsrättens område, och i båda upplåtelse typerna är det kommersiella inslaget starkt.

Enligt reglerna i 11 kap JB har också anläggningsarrendatorn ett indirekt besittningsskydd med ersättningskyldighet för jordägaren då arrendatorn obefogat sägs upp. I förslaget understryks att reglerna står i nära överensstämmelse med reglerna om lokalhyra (Prop 1968:19 s 97). Beträffande jordägarens ersättningskyldighet nämns att arrendatorns hela förlust skall ersättas. Som exempel på ersättningsposter nämns flyttningskostnader, värdeminskning av arrendatorns egendom beroende på arrendeförhållandets upplösning samt skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näringen eller annan verksamhet (Prop 1968:19 s 98f). Beträffande den sistnämnda posten anför departementschefen: "Som jag uttalat i samband med

frågan om ersättningens bestämmande när det gäller lokalhyresgäster bör ersättningen fastställas enligt samma grunder som gäller för skadestånd vid expropriation" (a.a. s 99).

I samband med såväl lokalhyra som anläggningsarrende hänvisar förarbetena till ersättning för rörelseskada enligt expropriationslagen. Efter lagstiftningen rörande lokalhyra och arrende 1968 har ersättningsreglerna i expropriationslagen ändrats 1971. (De här relevanta reglerna ändrades inte genom den nya Expropriationslagen 1973). Av förarbetena framgår dock att tidigare regler rörande exempelvis rörelseskada inte skulle ändras (Prop 1971:122 s 192). I den delen gäller sålunda 1917 års expropriationsregler fortfarande.

Sammanfattningsvis gäller alltså i princip samma besittningsskyddsmodell för lokalhyresgäst och anläggningsarrendator. Likheten mellan avtalstyperna är också påtaglig. Lokalhyresgästerna och anläggningsarrendatorerna har vidare, vid obefogade uppsägningar, jämställts med rörelseidkare vars lokaler exproprierats. Sambandet, både rent faktiskt och lagstiftningsmässigt, bör inte delvis brytas upp utan en undersökning huruvida och i vad mån detta numera är befogat.

3. Beskrivning av vissa särskilda former för ersättningsberäkning

3.1 Inledning

I direktiven till lokalhyreskommittén fick denna i uppdrag att göra en översyn av hyreslagens tillämpning i fråga om lokalhyresgäster, samt, i den mån det skulle visa sig behövt, föreslå nya lagregler för att förstärka lokalhyresgästens ställning. Motivet att stärka svagare parts ställning, har även utanför hyresrättens område präglat de senaste 15 årens rättsutveckling inom förmögenhetsrätten. I det följande skall jag därför presentera några former för ersättningsberäkningen som man använt sig av i lagstiftningsarbetet. Dessförinnan är det dock lämpligt med en kort redogörelse för skadestandsberäkningen enligt allmänna regler.

3.2 Ersättningsgill skada enligt allmänna regler

Vid kontraktsbrott skall skadelidande part i princip försättas i samma ekonomiska situation som han skulle ha befunnit sig i om kontraktsbrottet inte hade ägt rum. Skadeståndet skall även innefatta förlorad vinst, det positiva kontraktsintresset. Endast ekonomisk skada ersätts. Skadeståndet kan sålunda täcka sådana poster som extra utgifter på grund av kontraktsbrottet t ex utgifter för ersättningsanskaffning, samt förlorade inkomster med avdrag för kostnader som den skadelidande på grund av kontraktsbrottet inte behövt ådraga sig.

Skadan skall vidare vara adekvat orsakad genom kontraktsbrottet, d v s sambandet mellan kontraktsbrottet och skadan skall vara tillräckligt nära (Hellner Kontraktsrätt 1984 s 324). Nära anknytning till adekvansen har kravet att skadan skall falla inom det skyddsintresse som skadeståndsregeln innebär. Som exempel härpå anför Hellner fallet då köparen till följd av säljarens kontraktsbrott företar en riskabel resa och skadas (Hellner a.a. s 325).

Adekvansen som begränsningsregel har ifrågasatts, bl a i utredningsförslaget till konsumenttjänstlag. Man föreslog i stället att näringsidkaren som regel inte skulle vara skyldig att utge ersättning "för större skada än sådan som vanligen kan uppkomma i liknande fall". Departementschefen fann dock att denna tanke, den s k normalförlustläran, inte var "lämplig för konsumentförhållanden" (Prop 1984/85:110 s 84).

Den skadelidande är skyldig att söka begränsa sin förlust. Vid sidan härav kan skadeståndet också jämkas på grund av skadelidandes medvållande (Hellner a.a. s 333).

Utanför arbetsrättens område erkänns inte allmänt skadestånd för kontraktsbrottet som sådant, d v s för icke-ekonomiska moment. Vid bevisvärigheter beträffande den lidna ekonomiska skadan kan emellertid domstolarna uppskatta skadan till ett skäligt belopp, RB 35:5. Rodhe anför att den bevisregeln ibland tillämpats så att skadestånd kunnat utgå då någon ekonomisk skada egentligen inte uppstått (Rodhe, Lärobok i obligationsrätt 1979 s 199, 211).

Skadeståndet skulle härigenom, i dessa mer ovanliga fall kunna få en mer preventiv effekt.

3.3 Lagstiftningsvis normerat skadestånd

I lagen om anställningsskydd (LAS) förekommer en speciell reglering av skadeståndsansvaret vid felaktiga uppsägningar. Lagen tillkom ursprungligen 1974. Den har därefter reviderats på vissa punkter genom en ny lag 1982. Revisionen innebar dock endast detaljändringar i här aktuella regler. Det innebär att motiven till dessa bestämmelser i första hand är att söka i förarbetena till den äldre lagen.

Lagen om anställningsskydd reglerar anställningsavtalets ingående och upplösning. Enligt 4 § LAS gäller ett anställningsavtal tills vidare med de möjligheter till tidsbegränsad anställning som anges i 5 och 6 §§ LAS. Enligt 7 § skall uppsägning från arbetsgivarens sida vara sakligt grundad. Bryter arbetsgivaren häremot kan han bli ersättningskyldig gentemot arbetstagaren (38 § 1 st). Skadeståndet kan avse dels ersättning för den ekonomiska förlust som uppkommer på grund av uppsägningen, och dels ersättning för den kränkning som lagbrottet innebär (38 § 2 st, allmänt skadestånd). Ersättningen avser i det sistnämnda fallet även sådan "skada" som inte är ekonomisk (se även Prop 1973:129 s 283).

Uppsägningen kan vidare ogiltigförklaras på talan av arbetstagaren (34 § 1 st 1 p). Uppstår tvist om uppsägningens giltighet upphör anställningen i princip inte förrän tvisten avgjorts. Tidigare ansåg sig allmän domstol inte kunna t ex genom vitesförelägganden tvinga arbetsgivaren att återta anställd (NJA 1960 s 63). Arbetsdomstolen kunde emellertid förelägga arbetsgivaren att återta en före detta anställd. Konsekvensen av att föreläggandet inte följdes blev skadeståndsansvar.

I lagen om anställningsskydd har lagstiftaren klargjort att domstol kan förelägga arbetsgivaren att återta en osakligt uppsagd arbetstare. Något exekutivt tvång anses emellertid inte vara lämpligt (Prop 1973:129 s 182). I stället blir arbetsgivaren skyldig att betala ett i

lagen bestämt skadestånd till arbetstagaren, oavsett om den ifrågasvarande anställningen gäller tills vidare eller på viss tid. Det beräknas på arbetstagarens månadslön och blir högre ju längre anställningen varat. Som ett särskilt skydd för arbetstagare som varit anställda endast en kort tid stadgas att skadestånd inte får utgå med lägre belopp än motsvarande sex månadslöner (39 § 4 st 2 p). En kraftig förhöjning sker då arbetstagaren fyllt 60 år. Beloppet kan inte jämkas (Prop 1973:129 s 284). Inte heller kan skadestånd utgå med högre belopp på grund av att arbetstagarens skada efter anställningens upphörande de facto blivit större (38 § 2 st 2 p).

3.4 Tvingande lag om full ersättning samt möjligheter till avtal om normering

Även beträffande andra avtalstyper än anställningsavtal har lagstiftningsverksamheten varit intensiv sedan början av 1970-talet. Konsumenttjänsterna har reglerats genom en ny lag, som innebär en heltäckande reglering av de mest centrala rättsfrågorna. Lagen är tvingande så att avtalsvillkor, som i jämförelse med lagen är till nackdel för konsumenten, är utan verkan.

Konsumenttjänster är i regel relativt kortvariga avtal och kan endast bringas till oregelmässigt slut genom hävning. Den situation som närmast liknar upphörandet av lokalhyresavtalet är att näringsidkaren inte presterar tjänsten, definitivt dröjsmål. Dennes skadeståndsskyldighet regleras i lagens 31 §, så att han är skyldig att ersätta skada som tillfogas konsumenten. Skadan skall beräknas enligt allmänna regler med de begränsningar som följer av kravet på adekvat kausalitet och konsumentens skyldighet att begränsa sin skada. I någon mån tillåts individuella avtal nämligen ifråga om ansvaret för förluster i näringsverksamhet (31 § 3 st). Genom standardavtal kan dock ersättningsansvaret närmare preciseras i form av normalersättningar. Förutsättning för att ett sådant avtal skall anses giltigt är dock att det klargörs i avtalet att konsumenten har rätt till högre ersättning om han kan visa att han lidit större skada än som täcks av normalersättningen (Prop 1984/85:110 s 84).

3.5 Tvingande regler om vissa lättbevisade skadeposter

Också inom konsumentköp har lagstiftningsverksamhet pågått. 1973 tillkom konsumentköplagen som till skydd för konsumenten ger vissa tvingande minimiregler. Enligt 6 § har konsumenten ovillkorligen rätt till skälig ersättning för utgift som han ådragit sig till följd av säljarens dröjsmål.

Reglerna om konsumentköp har emellertid varit uppe för översyn i början av 1980-talet. Reglerna från 1973 har bl a kritiserats för att vara alltför restriktiva i skadeståndshänseende. I 1984-års förslag till ny konsumentköplag (SOU 1984:25) är säljaren/näringsidkaren ersättningskyldig för såväl utgifter som inkomstförlust, som beror på dröjsmålet. Dessutom skall ersättning utgå för ersättningsanskaffning av annat gods. Denna skall normalt beräknas på det ersättningsköp som faktiskt ägt rum. Men i avsaknad av en faktisk ersättningsanskaffning skall skadeståndet även ersätta ett tänkt sådant, s k abstrakt skadeståndsberäkning.

Möjlighet till abstrakt skadeståndsberäkning har traditionellt förelagat då ett köpeavtal hävts och köparen ej bevisat sin skada enligt allmänna regler. Då har ersättningen bestämts till prisskillnaden mellan priset på ersättningsanskaffningen vid tiden för hävningen och det avtalade priset, (Köpl 25 §). Köplagens regler kan ju betraktas som en normallösning eftersom den dispositivt reglerar köp såväl mellan köpman som då andra personer är inblandade. (Jfr också köplagsförslaget SOU 1976:66 § 25 samt det svenska förslaget NU 1984:5 73 §.)

Vid sidan av de speciella skadeposter som, såsom framgått, säljaren är ersättningskyldig för enligt konsumentköplagsförslaget, kan ersättningen även omfatta "annan förlust till följd av dröjsmålet". Denna skyldighet föreligger dock endast om ej annat avtalats.

3.6 Ren konkret skadeståndsberäkning

Slutligen kan anföras att även ren skadeståndsberäkning enligt allmänna regler har förekommit i senare tids lagstiftning till skydd för

svagare part, nämligen vid revisionen av kommissionslagen (SFS 1974:219). Lagändringen innebar tvingande regler om uppsägningstid och "saklig" grund för uppsägning till förmån för uppdragstagaren. Påföljden av oriktig uppsägning blev ersättningsskyldighet. Skadan skall dock visas på vanligt sätt och uppdragstagaren har "processbördan". Kommissionären kan inte före avtalets upphörande avsäga sig rätten till ersättning (Komml. 51 § 4 st). (En schablonisering infördes dock ifråga om rätt till efterprovision. Kommissionär med varaktigt uppdrag samt handelsagent har utan bevisning rätt till efterprovision motsvarande 3 månaders provision (68 §). En sådan rätt förutsätter dock att avtalet varat minst 1 år.)

4. Rättspolitisk diskussion

4.1 Inledning

Lokalhyreskommitténs förslag till ändringar i hyreslagen 57 §, PM 24, torde innebära en påtaglig förstärkning av lokalhyresgästens ställning. Tanken kan sålunda vara att lokalhyresgäster allmänt sett är svagare part i förhållande till hyresvärden. Gruppen "svagare part" är emellertid allmänt sett inte entydig. Den bör därför diskuteras närmare (se nedan avsn. 4.2).

Såsom framgått av redogörelsen ovan beträffande olika skadeståndskonstruktioner föreligger en liknande konstruktion endast i 39 § LAS. Betydelsen och konsekvenserna av den regeln bör alltså penetreras närmare (se nedan avsn. 4.3).

Ytterligare en tänkbar motivering till den föreslagna regeln om minimiskadestånd är att förenkla konfliktlösning mellan parterna (se nedan avsn. 4.4). Diskussionen om minimiskadeståndet slutförs därefter (avsn. 4.5) och andra ersättningsmöjligheter antyds (avsn. 4.6).

4.2 Svagare part

I föregående avsnitt framgick att lagstiftning och förslag de senaste 15 åren inte lett fram till att en speciell form för skadeståndsberäk-

ning till skydd för just svagare part utvecklats. Inte ens när svagare part utgörs av en viss kategori såsom fallet är i fråga om konsumenter kan man urskilja en särskild beräkningsform. En viktig förklaring till detta är avtalstypens art och de skilda problem som kan uppkomma härav. En annan viktig förklaring torde ligga i svagare parts faktiska ställning, handlingsalternativ och risktagande.

Ett exempel på en i flertalet fall enhetlig grupp är konsumenterna. De är typiskt sett hänvisade till de avtalsvillkor som näringsidkaren väljer att använda och har ingen gemensam intresseförening. Andra aspekter som påverkar formen för ersättningsberäkning är också att t ex konsumentköpen är utomordentligt talrika.

Gruppen arbetstagare skulle möjligen kunna utgöra större problem, eftersom den omfattar många personer som genom sin kompetens eller förmåga de facto inte alls är svagare än respektive arbetsgivare. De kanske mest uppenbara fallen har emellertid uteslutits från anställningsskyddslagens tillämpningsområde. Lagen är exempelvis inte tillämplig på personer i företagsledande eller därmed jämförlig ställning (LAS 1 §).

Jämfört med konsumenter och arbetstagare är gruppen "lokalhyresgäster" avsevärt heterogena. En stor grupp av lokalhyresgästerna torde vara affärsidkare. Bland dessa finns alla styrke kategorier representerade, från de stora affärskedjorna till den lokala tobaksaffären. Andra exempel på rörelseidkare är hantverkare och kontorslokaler för olika företag som givetvis spänner över ett brett register i styrkeavseende.

Att betrakta en näringsidkare som svagare part är emellertid tveksamt. Dels innebär företagandet i sig en risk. Dels har man ofta intresseorganisationer vilka kan bistå i svårare situationer. Organisationerna kan också arbeta för förbättringar av standardavtal på det ifrågasatt rättsområdet.

En annan aspekt då lagstiftningen skyddar en näringsidkare såsom svagare part, är att det i den praktiska situationen kan vara motparten som är i behov av skydd. Dylåka aspekter framhålls av Hellner i en kritisk betraktelse över 1974 års ändringar i kommissionslagen, där man ju betraktade kommissionären som svagare part (SvJT 1974 s 520, särsk s 523f samt s 525).

En stor grupp lokalhyresgäster, åtminstone i Storstockholm, men också på andra orter är statlig och kommunal förvaltning. Även dessa varierar i storlek men i flertalet fall torde de inte kunna betraktas som svagare part.

Ytterligare en grupp av lokalhyresgäster är föreningar av olika slag och även ifråga om dessa torde olikheter föreligga rörande styrkeförhållandet. Att i så varierande situationer ta så stark ställning till förmån för hyresgästen, som ett lagreglerat minimiskadestånd skulle utgöra, kan sålunda leda till helt oväntade och omotiverade förmåner för den sidan i hyresförhållandet. Detta gäller desto mer som styrkeförhållandena även bland fastighetsägarna torde variera i mycket stor utsträckning.

Slutsatsen bör därför allmänt sett vara att en enhetlig skadeståndsreglering i en viss avtalstyp respektive situation är lämplig endast om gruppen svagare part är en någorlunda enhetlig grupp med typiskt sett likartade svårigheter. Av betydelse bör också vara i vad mån gruppen "svagare part" typiskt sett har samma problem med att tillvarata sina intressen gentemot motparten. Föreligger stora variationer i styrka inom den ifrågavarande gruppen avtalspart finns det sålunda anledning att vara försiktig. Detta gäller desto mer då styrkeförhållandena varierar också på motsidan.

4.3 LAS 39 § som förebild?

a) Skadeståndet inom arbetsrätten

Såsom framgått ovan utgår skadestånd enligt allmänna regler i princip endast för adekvat ekonomisk skada. Inom arbetsrätten har

man gått längre. Vid sidan av det ekonomiskt beräknade skadeståndet tar man också hänsyn till skadelidandes "intresse av att lagens eller kollektivavtalets bestämmelser iakttages och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse" (Medbestämmandelagen 55 §) respektive "den kränkning som lagbrottet innebär" (LAS 38 §). I den delen rör det sig sålunda om ett ersättningsansvar motiverat av preventiva skäl utan koppling till ekonomisk skada (jfr härom Prop 1981/82:72 s 76).

b) Betydelsen av 39 § LAS

Den ovan refererade schabloniserade ersättningsregeln i 39 § LAS innebär en skärpning av ersättningsskyldigheten då arbetsgivaren vägrar att återta en arbetstagare som uppsagts utan saklig grund. Schabloniseringen tillkom först i propositionen (1973).

Utredningen hade föreslagit ett "särskilt skadestånd" vilket skulle utgöra ersättning för den framtida lön och de andra förmåner som arbetstagaren kunde komma att förlora genom arbetsgivarens åtgärd. Skadeståndet borde enligt utredningen "sättas så att det får en kraftigt verkande effekt. Arbetsgivarens tredska i förhållande till såväl domstolen som arbetstagaren bör vidare komma till uttryck i skadeståndets belopp."

Konstruktionen med ett "särskilt skadestånd" avvisas av departementschefen bl a med motiveringen att domstolarna varit mycket försiktiga med att döma ut ersättning för framtida förlust (Prop 1973:129 s 182). Schabloniseringen å andra sidan motiveras bl a med att "ett starkt tryck av ekonomisk art på arbetsgivaren för att förmå honom att respektera domen" bör tillskapas (Prop 1973:129 s 182).

Beräkningen av ersättningen grundas i 39 § LAS dels på månadslönen, dels på den tid anställningsavtalet varat. Detta val motiveras dock inte närmare. Det sålunda bestämda ersättningsbeloppet kan inte jämkas ens om arbetstagaren fått ett nytt arbete med full lön. Det kan inte heller höjas om det visar sig att arbetstagarens skada blir högre.

c) Slutsatser

Det sagda visar att regeln i 39 § LAS i första hand är avsedd att täcka andra skadeposter än de ekonomiska. På så sätt kan en preventionseffekt uppnås motsvarande normerade böter. Varken lagtexten eller förarbetena beaktar möjligheten att åberopa ändrade förhållanden gentemot ett ersättningsanspråk. "Skadeståndet" kan ju inte jämkas.

En dylik ersättningsform bör inte utan vidare accepteras utanför arbetsrättens område, eftersom ett flertal grundläggande principer för skadestandsberäkningen inom kontraktsrätten åsidosättes. Det gäller huvudprincipen att skadeståndet skall verka reparativt i fråga om adekvat ekonomisk skada. Det gäller vidare t ex möjligheten att jämka vid skadelidandes medvållande.

4.4 Önskemålet om en effektiv konfliktlösningsform

Ytterligare ett viktigt argument för minimiskadestånd som kan anföras är att uppkomna konflikter lättare kan lösas då lagen direkt anger ersättningsens storlek. Man vill alltså åstadkomma en effektiv form för konfliktlösning.

En schablonisering av hyresgästens ersättningskrav diskuterades redan av hyreslagstiftningssakkunniga (SOU 1966:14 s 319 f). Man hänvisade härvid särskilt till önskvärdheten av ett snabbt avgörande av ersättningsfrågorna. Man ansåg emellertid att en sådan lösning inte kunde förenas med kravet på tillförlitlighet i bedömningen av den uppkomna skadan. Man fann också att de olika beräkningsmetoderna som påträffas i den företagsekonomiska litteraturen eller eljest åberopas vid företagsvärderingar i samband med överlåtelse av rörelse innehåller alltför många osäkra komponenter för att kunna läggas till grund för några schablonregler. Man stannade därför vid tanken att förstärka lokalhyresgästens ställning genom möjlighet att få förskott.

4.5 Minimiskadestånd till skydd för lokalhyresgäster

Enligt nuvarande regler för skadestånd vid obefogad uppsägning skall ersättningen i princip motsvara den uppkomna skadan, som skall visas på vanligt sätt av den skadelidande.

En fördel med minimiskadeståndet är därför att konflikter blir lättare att lösa. Ett minimiskadestånd tenderar emellertid att även bli en normalersättning. Har hyresgästen de facto lidit en mindre skada än minimiskadeståndet, gör denne en vinst och hyresvärden tvingas betala ett belopp som inte motsvaras av någon skada. Har hyresgästen däremot lidit en större skada skall hyresgästen ha rätt till skälig ersättning även för överskjutande belopp (PM 24 § 57c 2 st).

Den skada hyresgästen lider måste dock bli väsentligt högre än minimiskadeståndet för att det skall löna sig för denne att föra process och ta risken för att inte kunna prestera tillräcklig bevisning. Har hyresgästen däremot lidit en väsentligt större skada utgår full ersättning, vilken dock kan jämkas.

Tre kategorier av lokalhyresgäster kan sålunda urskiljas. Dels de som faktiskt lider endast en begränsad skada. I de fallen innebär minimiskadeståndet en ren vinst. För den andra gruppen av lokalhyresgäster är den faktiska skadan större än minimiskadeståndet men inte tillräckligt stor för att det skall löna sig att processa om den överskjutande skadan. För dessa innebär ett minimiskadestånd en förlust jämfört med nuvarande regler. I den tredje kategorien lokalhyresgäster visar sig skadan bli väsentligt större än minimiskadeståndet. För deras del ändras inte rättsläget jämfört med dagens ersättningssystem.

Med hänsyn till dessa konsekvenser är det också av intresse att föra in tanken på "skydd för svagare part" (se ovan avsn 4.2). Såsom framgått är lokalhyresgäster som grupp betraktat inte i typiskt sett svagare position gentemot hyresvärden. Det är vidare tveksamt om de grupper av lokalhyresgäster, som verkligen kan sägas vara svagare

part, verkligen är de som typiskt sett skulle lida den minsta skadan (och sålunda göra en vinst på skadeståndet).

Av det anförda framgår sålunda att en regel om minimiskadestånd skulle avvika från grundläggande regler för skadeståndsberäkningen. En sådan regel skulle verka mycket ojämt på så sätt att "fel" part i många fall skulle skyddas på bekostnad av dens intresse som i det konkreta fallet verkligen är svagare. Den fördel som ligger i en effektiv konfliktlösningsform betalas dels av hyresvärden, då skadan blivit mindre än minimiskadeståndet, dels av de hyresgäster som faktiskt lider en större skada, men som inte orkar eller klarar att driva frågan i process.

4.6 Alternativa ersättningsformer

Ovan i avsnitt 3 har vissa andra former för bestämning av skadeståndet refererats. En form som uppmärksammades var den abstrakta skadeståndsberäkningen i fråga om återanskaffningskostnaden. En dylik form torde vara svår att konstruera i samband med kostnaderna för en ersättningslokal.

En konkret skadeståndsberäkning har hittills inte accepterats fullt ut. I samband med 1968 års lagändringar avvisade departementschefen ersättningsrätt i fråga om anskaffning av en ny lokal. Endast i vissa undantagsfall skulle en sådan ersättning vara möjlig (Prop 1967:141 s 236).

Denna inställning kan emellertid ändras. Specialmotiveringen till 57c § i PM 24 tyder på att dylika kostnader för anskaffning av ny lokal m m skall betraktas mer välvilligt. Allmänt kan också sägas att en skada som huvudsakligen kan visas genom kvitton innebär stora praktiska fördelar för lokalhyresgästen då denne bär bevisbördan för skadans storlek.

En annan tänkbar form för ersättningsberäkningen är den i konsumenttjänstförslaget rekommenderade. Lagregeln skulle liksom hittills gå ut på en tvingande regel om ersättning för all ekonomisk skada.

Vid sidan härav hänvisas i förarbetena till avtal om normalersättning för olika kategorier av lokaler och/eller hyresgäster. Möjligen skulle hyresnämnden kunna medverka vid förhandlingarna. I sammanhanget kan också erinras om att standardvillkor mellan näringsidkare kan prövas i Marknadsdomstolen enligt lag (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare.

Från konfliktlösningssynpunkt innebär ett avtal om minimiskadestånd att flertalet skadefall täcks. Vidare kan avtal göras mer flexibla så att de kategorier lokalhyresgäster som behöver mer stöd lättare kan urskiljas och deras intressen tillgodoses. Lagstiftaren förhåller sig också mer neutral och man bryter inte heller mot hävdvunna principer för skadeståndet som ersättning för ekonomisk skada.

UTLÄNSK RÄTT

Lokalhyreskommittén har inhämtat uppgifter om utländsk rätt på lokalhyresområdet från Danmark, England, Finland, Norge, Förbundsrepubliken Tyskland, Österrike, Frankrike och Italien. Vi har närmare studerat förhållandena i Danmark och England.

1 Danmark

Merparten av de privata fastighetsägarna är organiserade i Grundejernes Landsorganisation som närmast motsvarar det svenska Fastighetsägareförbundet. Lejernes Landsorganisation, som närmast motsvarar den svenska hyresgäströrelsen, företräder också vissa lokalhyresgäster. Köpmännen är organiserade i Butikshandelens Faellesråd. I Danmark finns också en paraplyorganisation för lokalhyresgäster - Erhvervslejernes Landsorganisation. Däri ingår bl.a. Butikshandelens Faellesråd och andra branschorganisationer. Erhvervslejernes Landsorganisation företräder lokalhyresgästerna i enskilda tvister och som intresseorganisation i gemensamma frågor.

Besittningsskydd

Enligt den danska hyreslagen ("lejeloven") har såväl bostads- som lokalhyresgäster ett direkt besittningsskydd. Detta bygger i princip på ett allmänt förbud mot uppsägning av hyresavtal som inte träffats för bestämd tid. Ett tidsbestämt avtal upphör dock normalt utan uppsägning vid avtalstidens utgång. Hyresdomstolen ("boligretten") kan dock upphäva tidsbegränsningen, om den inte är tillräckligt motiverad av hyresvärdens situation. Mindre än tio procent av lokalhyresavtalen är tidsbestämda.

Från uppsägningsförbudet har, utöver tidsbestämda hyresavtal, undantagits hyresavtal för vissa rörelsedrivande hyresgäster utan egen kundkrets, t.ex. butik och kiosk på järnvägsstation, teater, idrottsanläggning och liknande, vilka kan sägas upp med tre månaders varsel. Vidare

har undantagits hyresavtal för garage o.d. vilka kan sägas upp med en månads varsel.

För övriga lokalhyresavtal gäller att de enbart kan sägas upp, om hyresvärden själv skall använda lokalen, om hyresvärden kan visa att en rivning eller ombyggnad medför att hyresgästen måste flytta, om hyresgästen trots påminnelser inte iakttar gott skick vid lokalens användning eller om det av annat särskilt skäl är av vikt för hyresvärden att upplösa hyresförhållandet. Uppsägningstiden är normalt tre månader. Om hyresvärden själv vill använda lokalen, är uppsägningstiden ett år.

Till de nämnda uppsägningsgrunderna är dock knutna vissa begränsningar. Hyresvärden får t.ex. inte säga upp avtalet för att själv bedriva verksamhet i samma bransch som hyresgästen. Vidare skall vid uppsägning på grund av rivning eller ombyggnad hyresvärden i samband med uppsägningen erbjuda hyresgästen återflyttning, om det efter ny- eller ombyggnad skall ske uthyrning av lokaler.

Hyresgästen har vidare rätt till ekonomisk ersättning, om ett kvarsttande i lokalen är av väsentlig betydelse för rörelsens värde (goodwill). Ersättning utgår då i praxis med ett belopp som motsvarar ett års nettovinst i hyresgästens rörelse, baserad på de senaste fem årens genomsnittliga vinstnivå.

Hyresförhållandet kan också upphöra, om hyresrätten förverkats på liknande grunder som gäller enligt den svenska hyreslagstiftningen.

Någon grundläggande kritik mot besittningsskyddsreglerna finns inte. Lejernes Landsorganisation är dock missnöjt med att hyresvärden har rätt att säga upp avtalet för att han själv behöver lokalen.

Hyressättning

Hyran för en lokal bestäms i princip fritt genom parternas avtal. Den avtalade hyran kan dock enligt särskilda regler ändras genom "boligrettens" beslut. Sådan ändring kan ske, om den utgående hyran väsent-

ligt avviker från "det lejedes vaerdi". "Det lejedes vaerdi" bestäms genom hyresjämförelser med lokaler i kvarteret eller området med motsvarande belägenhet, typ, storlek, kvalitet, standard och underhållsgrad. Hyresanbud från andra hyresgäster är betydelselösa vid prövningen. Vid hyresjämförelser beaktas lokalernas skilda ändamål, t.ex. butiker och kontor. Däremot har det ingen betydelse, om verksamheten i jämförelselokalerna hör till en annan bransch o.d.

Hyresändringar får ske tidigast två år efter det att avtalet ingåtts eller hyran senast ändrats. Hyreshöjning kan krävas med tre månaders varsel. Om hyresgästen inte vill gå med på begärd hyreshöjning, skall detta meddelas hyresvärden senast inom sex veckor. Hyresvärden skall därefter senast inom sex veckor väcka talan vid "boligretten", om han vidhåller sitt krav. På motsvarande sätt kan hyresgästen begära hyres-sänkning, om han anser att den utgående hyran överstiger "det lejedes vaerdi".

Dessa hyressättningsregler är tvingande till förmån för hyresgästen. Parterna får dock i avtalet komma överens om årliga hyresjusteringar, t.ex. att hyran höjs med en viss procent årligen eller justeras i takt med hyresgästens rörelseomsättning. Omsättningshyror, som inte är vanliga, förekommer främst i nya köpcentra och för restauranger. Indexklausuler förekommer inte i samma utsträckning som i Sverige. Hyresgästorganisationerna är negativa till indexklausuler, då de anses sätta marknadshyressättningen ur spel.

Parterna får själva i "boligretten" lägga fram underlag för hyresjämförelser. Fastighetsägarna, som har den huvudsakliga bevisbördan vid tvister, anser att det ibland kan vara svårt att få fram ett jämförelsematerial. I viss utsträckning har intresseledamöterna i "boligretten" kunskap om hyresnivåer. Vissa domstolar publicerar dessutom statistik över sina beslut. På en del orter samlar lokala köpmannaföreningar in information om utgående hyror.

De flesta partsorganisationer anser att systemet med jämförelsehyror fungerar bra. Endast Lejernes Landsorganisation vill ha ett annat sys-

tem - kostnadsbaserad hyressättning. Även om de flesta vill ha kvar systemet med jämförelsehyror saknas inte kritik mot den nuvarande ordningen. Det framhålls bl.a. att jämförelsehyror i vissa lägen driver på hyresutvecklingen och i andra fall dämpar hyresutvecklingen. Det hävdas dock inte att systemet entydigt skulle gynna eller missgynna någon av parterna.

Hyresvärden har dessutom rätt att kräva hyreshöjning p.g.a. skatte- eller avgiftshöjningar. Sådana hyreshöjningar kan krävas med tre månaders varsel men gäller från skatte- eller avgiftshöjningens genomförande. Hyresgästen har sex veckor på sig att reagera och hyresvärden ytterligare sex veckor att väcka talan i "boligretten". Hyresvärden har också rätt att begära hyreshöjning, om hyresrättens värde ökat genom förbättringsarbeten. Sådan hyreshöjning skall ge en förräntning av förbättringskostnaden. Frågan om jämkning av oskäligen avtalsvillkor behandlas liksom i Sverige inte i hyreslagen utan i avtalslagen.

Hyresnivåerna för kontorslokaler i Köpenhamn har ökat från 250 kr/kvm för några år sedan till ca 1 000 kr/kvm år 1986. Hyresnivån för kontor är ungefär densamma i alla centrala delar av Köpenhamn. Hyrorna för butikslokaler varierar mer beroende på läget. Butikerna på Ströget - en gågata i centrala Köpenhamn - hade år 1986 en genomsnittlig hyra på ca 4 000 kr/kvm. Vid andrahandsuthyrning kan hyror på upp till 8 000 kr/kvm förekomma. I de centrala delarna av andra städer ligger butikshyrorna på ca 1 000 kr/kvm, medan hyresnivåerna i ytterområdena uppgår till ca 200 kr/kvm.

Rådighet

"Lejeloven" innehåller bara några få bestämmelser om överlåtelse rätt. Om hyresgästen dör, har änkingen/änkan och i viss utsträckning andra arvingar rätt att överta hyresrätten på oförändrade villkor. "Lejeloven" innehåller i övrigt inga regler som ger hyresgästen rätt att överlåta hyresrätten, att ändra verksamhet i lokalen eller att hyra ut lokalen i andra hand. Sådana rättigheter skrivs emellertid ofta in i avtalen. Omkring 50 procent av avtalen innehåller bestämmelser som ger

hyresgästen rätt att överlåta hyresrätten. Finns inget avtalat, krävs hyresvärdens samtycke. Rådighetsreglerna kritiseras endast av Lejernes Landsorganisation som arbetar för bestämmelser som skall ge hyresgästerna bättre rådighet över lokalen.

Tvister

Tvister mellan hyresvärd och hyresgäst avgörs som tidigare nämnts av en hyresdomstol, "boligretten". "Boligretten" är den allmänna domstolen i första instans ("byretten") med en speciell sammansättning i dessa mål. "Boligretten" består av en juristdomare samt av två intresseledamöter ("laegdommere"), som utsetts i samråd med parternas organisationer. Parterna biträds oftast av advokater i "boligretten". Vanliga tvistemålsregler tillämpas, vilket bl.a. innebär att den som förlorar målet får betala sina egna och motpartens rättegångskostnader. Handläggningstiden uppgår vanligen till ca ett år. Vid hvressättningstvister besiktar åtminstone intresseledamöterna ofta jämförelselokalerna. Från partsorganisationerna riktas kritik mot juristdomarnas ovilja att delta i sådana besiktningar. Det finns också hos de olika partsorganisationerna en utbredd uppfattning att det inte är meningsfullt att överklaga "boligrettens" beslut till "lensretten", bl.a. eftersom "lensretten" inte besiktar lokalerna. Från fastighetsägarna riktas också kritik mot "boligretten" för att i sina beslut ta sociala hänsyn på ett sätt som det inte finns stöd för i "lejeloven".

Från Lejernes Landsorganisation riktas kritik mot att hyresgästen måste betala begärd hyra under tiden för tvistens handläggning. I många fall kan detta leda till konkurser. Lejernes Landsorganisation arbetar också för att de hyresnämnder som handlägger ärenden rörande bostadslägenheter även skall handha lokalhyrestvister. Därmed skulle man bl.a. komma från problemet med höga rättegångskostnader.

Nytt lagförslag

Boligministeriet har nyligen presenterat ett förslag på ändringar av lokalhyreslagstiftningen. I princip går förslaget ut på att större vikt

skall fästas vid vad som avtalats mellan parterna. Hyresändringar i enlighet med "det lejedes vaerdi" skall bara få ske om parterna i avtalet kommit överens om det och då vart tredje år mot för närvarande vart annat år. Enligt lagförslaget skall vidare överlåtelse av hyresrätten få äga rum såvida inte parterna avtalat om något annat.

Framför allt från hyresgästorganisationerna riktas kritik mot förslaget då det anses försvaga hyresgästernas ställning. Det förväntas också att förslaget kommer att vålla politisk strid och utgången i folkettinget är oviss.

Butikshandelens Faellesråd har å sin sida istället föreslagit regler dels om auktoriserade standardkontakt, dels att "boligretten" i sin helhet alltid skall besikta lokalerna, dels att hyreshöjningarna skall vara maximerade till 7,5 procent om året, dels att hyressättningsperioden skall förlängas från två till fem år.

2 England

Fastighetsägarna är organiserade i British Property Federation. Köpmännen är organiserade i British Retailers Association som representerar ca 55 procent av detaljhandeln. En viktig funktion på den engelska lokalhyresmarknaden har "chartered surveyors". De motsvarar närmast våra lantmätare och arbetar bl.a. som konsulter på lokalmarknaden. De samlar därvid in information om lokalhyresnivåer och om andra förhållanden på lokalmarknaden. "Chartered surveyors" utses ofta till sakkunniga och skiljedomare vid tvister.

Lokalhyreslagstiftningens viktigaste regler i England och Wales återfinns i "Landlord and Tenant Act" från år 1954. Lagen reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst i fråga om uthyrning av affärer, kontor, fabriker och andra kommersiella lokaler. I huvudsak är lagen indispositiv och den ger normalt lokalhyresgästen ett direkt besittningsskydd.

Lokalhyresavtalen gäller för bestämd tid. Avtalstiderna är jämfört med svenska förhållanden mycket långa. Det är vanligt med avtalstider på 15-25 år. Avtalen innehåller vanligen också regler om att översyn av hyran skall göras vart femte år. Avtalstidernas längd har fått till följd att det förekommer långa kedjor av vidareuthyrning. Det finns idag en tendens mot kortare avtalstider, då många hyresgäster inte vill binda sig för så lång tid.

Besittningsskyddet gäller inte vid vissa korttidsavtal. Det förekommer vidare avtal där besittningsskyddet avtalats bort. Sådana avtal är dock gällande endast om de godkänts av domstol och förekommer enbart i presade marknadssituationer. Ca fyra procent av alla lokalhyresavtal beräknas gälla utan besittningsskydd.

Hyreskontrakten är inte standardiserade. De är vanligen mycket omfattande, eftersom de skall reglera förhållanden under de långa avtalstiderna.

Besittningsskydd

Om hyresvärden inte vill förlänga avtalet eller om parterna inte kommer överens om villkoren för sådan förlängning, kan hyresgästen vända sig till domstol för att få avtalet förlängt. Hyresgästen har i princip rätt till ett nytt hyresavtal då avtalstiden går ut. Bakgrunden till det starka besittningsskyddet är de förhållanden som rådde efter andra världskriget, då det var stor brist på lokaler.

Besittningsskyddet kan dock brytas på grunder som är av liknande slag som de som anges i 57 § i den svenska hyreslagen, dvs. bristande förpliktelser från hyresgästen, ombyggnad, rivning eller hyresvärdens eget behov av lokalen. Därutöver kan besittningsskyddet brytas, om hyresvärden kan förse hyresgästen med likvärdig ersättningslokal samt - i vissa fall av andrahandsuthyrning av en del av en lokal - då hyresvärden vill hyra ut hela lokalen. Vid uppsägning på grund av rivning eller ombyggnad eller då hyresvärden kan förse hyresgästen med likvärdig lokal eller i det nämnda fallet med andrahandsuthyrning har hyresgästen rätt

till ekonomisk ersättning. Ersättningen uppgår till tre gånger lokalens taxeringsvärde, om hyresförhållandet varat kortare tid än fjorton år och sex gånger taxeringsvärdet, om hyresförhållandet varat längre tid. Ersättning kan i sådana fall också utgå för de förbättringsarbeten som hyresgästen bekostat.

För uppsägning av hyresgäst och för hyresgästens ansökan till domstol om nytt hyresavtal gäller detaljerade regler om tidsfrister samt speciella formulär. Om någon part inte iakttar dessa, förfaller i allmänhet hans rätt. Detta gör att både hyresvärd och hyresgäst oftast måste anlita advokater.

Hyressättning

Hyran för en lokal bestäms i princip fritt genom parternas avtal. Om inte hyresvärd och hyresgäst kan komma överens om hyresvillkoren efter avtalstidens utgång, kan dessa fastställas av domstol. Hyran skall då bestämmas efter marknadsvärdet. Den hyra som domstolen bestämmer skall inte påverkas av det värde som hyresgästen åstadkommit. Hyran bestäms med ledning av de hyresavtal som träffats för jämförbara lokaler. Hyresanbud från andra hyresgäster skall inte beaktas.

Parterna får själva lägga fram jämförelsematerial för domstolen. Därvid tar de vanligen hjälp av "chartered surveyors". Några problem för domstolen att fastställa marknadshyran för en lokal anses inte föreligga.

Hyrestvister kan också uppstå under avtalstiden i samband med att det skall göras en översyn av hyran - vanligen vart femte år. I avtalen är det vanligt att parterna kommit överens om ett skiljedomsförfarande. Med hänsyn till tidsutdräkt och kostnader vid domstol är det också vanligt att man vid tvister om hyran vid avtalstidens utgång kommer överens om ett skiljedomsförfarande. Skiljedomaren, som ofta är en "chartered surveyor", kan antingen själv ta fram underlaget för sitt beslut eller enbart grunda beslutet på det av parterna framlagda jämförelseunderlaget. Fördelen med skiljedom anses vara att beslutet är hemligt för andra än parterna och att förfarandet är snabbare än vid

domstol. Kostnaderna för skiljedomsförfarande är relativt höga även om de är lägre än vid domstolprocess. Parterna kommer därför i allmänhet själva överens om hyressättningen. Endast ett begränsat antal fall leder till skiljedomsförfarande eller till domstolsprocess.

Indexklausuler förekommer i mycket liten utsträckning. Både hyresgäster och hyresvärdar anser att sådana klausuler hindrar en marknadshyres-sättning. Indexklausuler används dock för speciella lokaler, t.ex. industrilokaler o.d. Omsättningshyror är inte heller vanliga men förekommer, t.ex. i shoppingcentra.

Som tidigare nämnts samlar "chartered surveyors" in information om bl.a. hyresnivåer och andra förhållanden på lokalmarknaden. Statistik över hyresutvecklingen och hyresläget på olika orter publiceras och blir därmed tillgänglig både för hyresvärdar och hyresgäster. Uppgifter om enskilda lokaler publiceras dock inte utan används enbart i konsult-verksamheten.

I de attraktivaste lägena i London uppgick år 1986 butikshyror till i genomsnitt 4 400 kr/kvm. För närvarande finns ett överskott på kontors-lokaler på ca 10 procent, vilket anses behövas för att få en fungerande marknad. Utbud och efterfrågan varierar under cykler på ca 7 år. Det beräknas att inom två år skall det råda ett överskott på lokaler på uppåt 15-20 procent. Hyreshöjningarna i London har under senare år uppgått till 7 - 8 procent om året. Den genomsnittliga hyresnivån för kontor i Londons city var år 1986 ca 3 900 kr/kvm. För centrala delar utanför city varierade hyresnivåerna mellan 1 400-2 800 kr/kvm och i ytterområden mellan 1 100-1 700 kr/kvm. För industrilokaler låg hyrorna lägre. I orter med överskott på industrilokaler kunde hyresnivån ligga på 100 kr/kvm.

Rådighet

Hyresgästens rättigheter att ändra verksamhet i lokalen, att överlåta hyresrätten eller att hyra ut lokalen i andra hand regleras i första hand av hyresavtalet. Finns det i avtalet inskrivet restriktioner för

hyresgästens rådighet över lokalen, får han inte gå utöver dessa utan hyresvärdens samtycke. Skulle hyresvärden vägra samtycke utan att ha rimliga skäl, kan hyresgästen dock vända sig till domstol för att få genomföra den begärda åtgärden.

Det är mycket vanligt att hyresavtalen ger hyresgästen rätt att överlåta hyresrätten, hyra ut i andra hand eller ändra verksamhet inom vissa gränser. Det är också normalt att hyresnivån är lägre i avtal som innehåller restriktioner för hyresgästens rådighet över lokalen.

Synpunkter

Det finns i England en allmän uppfattning både från hyresvärdar och hyresgäster att lokalhyreslagstiftningen är välbalanserad och fungerar bra. Den kritik som förs fram är att reglerna medför att hyresvärd och hyresgäst måste biträdas av advokater och "chartered surveyors". Detta har framför allt inte mindre och ekonomiskt svaga hyresgäster råd med. Det finns dock i England småföretagarcentra som kan ge gratis råd och hjälp i viss utsträckning.

Både hyresvärdarnas och köpmännens företrädare har uppfattningen att besittningsskyddet ibland kan vara för starkt. Skyddet kan innebära att en "oduglig" hyresgäst kan hålla sig kvar i lokalen till skada inte bara för hyresvärden utan även för andra hyresgäster. De anser också att möjligheten att träffa avtal utan besittningsskydd kan öka utbudet av lokaler.

3 Finland

Enligt den finska hyreslagen har lokalhyresgästen ett indirekt besittningsskydd. En hyresvärd som säger upp hyresavtalet utan skälig grund är skyldig att ersätta hyresgästen för flyttningskostnader, för reparationer som hyresgästen företagit i lokalen samt för kostnaderna för anskaffande av annan lokal. En hyresgäst, som bedrivit förvärvsverksamhet i lokalen i minst två år, skall dessutom erhålla skälig ersättning

för minskning eller förlust av kundkrets samt för den ökning av lokalens hyresvärde som hans verksamhet medfört.

Parterna kan fritt avtala om hyran. Om tillämpningen av ett hyresvillkor är att anse som oskäligt, kan villkoret dock jämkas av domstol. Domstolen skall vidare på yrkande av hyresgästen sänka hyran, om den väsentligt överstiger skälig gängse hyra på orten för lokaler med likvärdigt hyresvärde och med samma användning samt det inte finns godtagbar orsak till den högre hyran.

Den finska regeringen har förelagt riksdagen en proposition med förslag till revidering av hyreslagen. Propositionen är under behandling av riksdagen. I propositionen föreslås att lokalhyresgäster skall ges ett direkt besittningsskydd. Om hyresvärden inte kan visa en godtagbar orsak till sin uppsägning, om syftet med uppsägningen uppenbart är att genom påtryckning få hyresgästen att godkänna oskälig hyra eller om uppsägningen eljest kan bringa hyresgästen i en oskälig situation, skall domstolen på yrkande av hyresgästen förklara uppsägningen utan verkan. Alternativt kan hyresgästen välja att flytta och då begära att hyresvärden förpliktas utge ersättning i enlighet med vad som gäller enligt nuvarande regler.

4 Norge

Den norska hyreslagen, "lov om husleie", är tillämplig bl.a. på hyresförhållanden som gäller lokaler. Lagen ger lokalhyresgästen ett direkt besittningsskydd, om hyresavtalet gäller på obestämd tid.

Hyresavtal kan träffas på bestämd eller obestämd tid. Ett tidsbestämt hyresavtal upphör vid avtalstidens utgång utan uppsägning. Om hyresgästen inte flyttar eller blir anmodad att flytta inom en månad efter avtalstidens utgång, blir hyresförhållandet förlängt på obestämd tid. En hyresgäst som har ett tidsbestämt hyresavtal på mer än sex månader kan få domstolsbeslut på att avtalet skall betraktas som ett avtal på obestämd tid och som då måste sägas upp för att upphöra att gälla. Förutsättningen för detta är att domstolen finner att omständigheterna

kring hyresförhållandet är sådana att avtalet bör jämföras med ett tidsbestämt avtal. Detta gäller dock inte vid uthyrning av garage o.d.

Besittningsskyddets innebörd är att en uppsägning kan förklaras ogiltig av domstol, om uppsägningen inte har saklig grund eller är orimlig. Uppsägningen skall dock som huvudregel godkännas, om hyresgästen brustit i sina förpliktelser eller om uppsägningen sker för rivning eller ombyggnad.

Även om uppsägningen godkänns, kan domstolen förplikta hyresvärden att betala ersättning till hyresgästen för den förlust hyresvärden kan få av hyresgästens upparbetade kundkrets. Sådan ersättning kan hyresgästen dock få återbetala, om han inom en viss bestämd tid återupptar samma verksamhet på orten. Hyresgästen kan också få ersättning för utförda förbättringsarbeten i lokalen. Om hyresvärden tar tillbaka uppsägningen inom fjorton dagar efter beslut om ersättning, upphör ersättningsskyldigheten.

Vilken hyra som skall utgå för en lokal får parterna i princip fritt avtala om. Hyresgästen har dock rätt att hos domstol begära nedsättning av utgående hyra eller hyresvärdens hyreskrav till skäligt belopp. Domstolen skall då söka vägledning från vad som anses som rimlig marknadshyra i liknande hyresförhållanden.

Lokalen skall användas för det ändamål som är bestämt eller förutsatt i hyresavtalet. Andrahandsuthyrning får inte ske utan hyresvärdens samtycke. Inte heller får hyresgästen utan hyresvärdens samtycke göra ändringar i lokalen. Om hyresgästen avlider, har efterlevande som skall fortsätta driva verksamheten rätt att överta hyreskontraktet.

5 Förbundsrepubliken Tyskland

Den västtyska hyresrätten regleras generellt enligt bestämmelser i civillagen-"Bürgerliches Gesetzbuch". Några regler om besittningsskydd eller hyressättning i lokalhyresförhållanden finns inte.

6 Österrike

De österrikiska reglerna om lokalhyra är intagna i "Mietrechtgesetz" (MRG).

För kommersiella lokaler gäller ett direkt besittningsskydd. Hyresvärden får säga upp hyreskontraktet endast om det föreligger särskild anledning. Sådan anledning föreligger vid utebliven eller ofullständig betalning av hyran, vid grov misskötsel av inventarier eller vid hänsynslöst, stötande eller i övrigt grovt otillbörligt beteende från hyresgästens sida. Uppsägning får också ske, om hyresgästen inte regelbundet nyttjat lokalen för den i kontraktet avtalade verksamheten.

Vid uthyrning av kommersiella lokaler råder inte fri hyressättning. Enligt MRG får vid nyuthyrning endast en hyra avtalas som står i rimligt förhållande till lokalens storlek, beskaffenhet, läge, utrustning och skick. Anser hyresgästen att den avtalade hyran är för hög, kan han få prövat hyrans rimlighet hos kommunens förlikningsman eller hos domstol. Kommunens förlikningsman eller domstolen inkallar i regel en sakkunnig för att bedöma hyrans rimlighet. Denne avger ett utlåtande i vilket hänsyn tas till jämförelseobjekt och de kriterier som anges i lagen, dvs. lokalens storlek, beskaffenhet, läge, utrustning och skick.

Hyresgästen i en kommersiell lokal har rätt att överlåta hyresrätten. Förvärvaren övertar alla säljarens rättigheter och förpliktelser med undantag för kontraktets bestämmelser om hyra. Hyresvärden har rätt att inom viss tid från överlåtelsen kräva en höjning av hyran till ett rimligt belopp. Lokalhyresgästen har vidare rätt att hyra ut lokalen i andra hand utan hyresvärdens medgivande.

7 Frankrike¹⁾

Bestämmelser om lokalhyresavtal finns i en lag från år 1953 ("decret no. 53-960 du 30 septembre 1953"). Lagen, som i sina huvuddrag är oförändrad, har dock ändrats åtskilliga gånger.

Lagen avser lägenheter använda i förvärvsverksamhet av ett företag infört i vederbörande register för affärsrörelser eller för hantverkare. Genom en tvingande bestämmelse har upplåtelse tiden för de lägenheter, som omfattas av lagen, fastställts till minst nio år. Från denna huvudregel har gjorts vissa undantag. Hyresgäst har sålunda uppsägningsrätt efter tre år. Samma rätt har hyresvärderna, om huset skall rivas eller byggas om. Hyresvärderna måste dock i sådant fall erbjuda hyresgästen likvärdig lokal eller betala skadestånd. Gäller avtalet för högst två år, kan parterna komma överens om avvikelse från lagens bestämmelser. Kvarsitter i sådant fall hyresgästen efter hyrestidens utgång, blir lagens bestämmelser tillämpliga.

Besittningsskyddet är indirekt. Enligt huvudregeln skall hyresvärderna ersätta hyresgästen den skada han lider till följd av hyresförhållandets upplösning. Skadeståndet skall motsvara kostnaderna för flyttning och nyetablering samt rörelsens goodwillvärde. Besittningsskyddet kan brytas på vissa i lagen angivna grunder. Skadestånd utgår sålunda inte, om hyresgästen förverkat sin hyresrätt. Inte heller om huset måste rivas på grund av föreläggande från hälsovårdsmyndighet eller eljest på grund av att ett fortsatt användande vore förenat med risk för skada. Kommer förlängning inte till stånd, behöver hyresgäst, som är berättigad till skadestånd, inte flytta förrän han uppburit sin ersättning.

1) Beskrivningen överensstämmer i stort med den som finns intagen i hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra. Lagstiftningen har i sina huvuddrag inte ändrats sedan den beskrivningen gjordes.

I princip råder avtalfrihet om hyrans storlek. Kan parterna vid förlängning inte komma överens om hyran, kan denna bestämmas av domstol. Hyran kan vidare omregleras varje treårsperiod. Om inte de lokala förhållandena ändrats i sådan grad att lägenhetens värde ökat eller minskat med mer än tio procent, får ändringen vid omregleringen inte överstiga ändringen i byggnadskostnadsindex sedan hyran senast fastställdes.

Tidigare gällde att domstolen skulle fastställa en hyra motsvarande lägenhetens hyresvärde. Riktpunkten synes därvid ha varit en ren marknadshyra. Genom ändringar år 1972 infördes detaljerade bestämmelser om hyrans fastställande. Samtidigt infördes en spärr mot hyreshöjningar.

I lagen anges de fem faktorer, som bestämmer hyran. De är 1. lokalens beskaffenhet, 2. det ändamål lokalen upplåtits för, 3. parternas skyldigheter enligt avtalet, 4. de lokala marknadsförhållandena samt 5. den allmänna hyresnivån på orten för jämförliga lägenheter. Var och en av dessa fem faktorer definieras utförligt. I fråga om ortspriset förutsätts parterna var för sig ge in en förteckning över åberopade jämförelselägenheter, vilken förteckning skall innehålla en kort beskrivning av varje lokal.

Den särskilda hyresspärren vid förlängning av hyresavtal innebär att hyran för den nya hyresperioden inte får överstiga den gamla hyran mer än vad som framkommer vid tillämpningen av en på visst sätt konstruerad koefficient, vilken årligen publiceras i "Journal officiel". Denna koefficient bygger på utvecklingen av byggnadskostnads-, produktions- och konsumentprisindex. Högre höjning än en tillämpning av koefficienten medger tillåts dock om någon av faktorerna 1-4 undergått väsentlig förändring sedan det utlöpande hyresavtalet ingicks.

Tre lokalkategorier undantas från de nu nämnda bestämmelserna, nämligen markområden, lokaler uppförda för ett speciellt nyttjande och lokaler, som uteslutande används som kontor. För lokaler för speciellt nyttjande bestäms hyran med utgångspunkt från gängse hyra i ifrågavarande bransch. För kontorslokaler bestäms hyran med utgångspunkt från hyran för jämförliga lokaler.

Sedan rätten bestämt villkoren för fortsatt förhyrning skall parterna enligt huvudregeln inom en månad upprätta nytt hyresavtal i enlighet med rättens beslut. Part, som vägrar att förlänga avtalet på de beslutade villkoren, har att svara för samtliga rättegångskostnader. Är det hyresvärden, som vägrar förlängning, kan han också bli skadeståndsskyldig enligt de ovan behandlade reglerna.

8 Italien

Den italienska lokalhyreslagstiftningen innehåller tvingande regler om bl.a. besittningsskydd, hyresändringar och avtalstidens längd.

Besittningsskyddet är direkt. Hyresvärden får säga upp avtalet endast om lokalen skall användas som bostad för honom eller hans anhöriga eller i hyresvärdens eller hans anhörigas verksamhet eller om lokalen skall rivas eller byggas om. Har hyresvärden inte inom sex månader från hyresgästens avflyttning tagit lokalen i anspråk på det sätt han angett, har hyresgästen rätt till nytt avtal. Oavsett om hyresgästen får flytta tillbaka eller ej, har han rätt till en ersättning motsvarande 18 - 28 månadshyror beroende på verksamhet och uppsägningsgrund.

Hyran får inte höjas under de tre första åren av avtalstiden. Hyreshöjningar därefter får inte överstiga 75 procent av ökningen av konsumentprisindex.

Avtalstiderna skall ha viss minimilängd. För avtal ingångna efter år 1978 är minimitiden sex år utom för hotelllokaler där minimitiden är nio år. I lagen anges dock vissa undantag, t.ex. för tillfällig verksamhet. Hyresgästen får vidare i speciella fall med sex månaders uppsägningstid säga upp avtalet i förtid. Vid avtalstidens utgång förlängs avtalet med sex respektive nio år, om det inte sägs upp.

Hyresgästen har rätt att hyra ut lokalen i andra hand och att överlåta hyresrätten, om inte hyresvärden har speciella skäl att motsätta sig detta.

STATISTIK ÖVER HYRESNÄMNDERNAS VERKSAMHET

1 Totalt antal ärenden

Av tabell 1 (s. 245) framgår att landets tolv hyres- och arrende-nämnder handlade ca 40 700 ärenden år 1986. Antalet hyreslagsärenden därav uppgick till ca 29 500 - en ökning med ca 75 procent sedan år 1977. Av dessa avsåg ca 3 900 ärenden lokalhyra. Lokalhyresärendena hade ökat med 118 procent sedan år 1977.

I bostadsdomstolen förekommer mycket få lokalhyresärenden. Av totalt 525 ärenden år 1985 avsåg sex ärenden lokalhyra och gällde tvist om överlåtelse av hyresrätt till lokal.

Av tabell 2 (s. 246) framgår att hyresnämnden i Stockholm år 1985 svarade för ca hälften av ärendena - både totalt och avseende lokalhyresärendena. Hyresnämnderna i Göteborg och Malmö svarade för 16 respektive 11 procent av samtliga lokalhyresärenden. Till-sammans svarade hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö för ca 80 procent av samtliga lokalhyresärenden.

2 Ärenden rörande överlåtelse av hyresrätten till lokal

År 1985 handlade hyresnämnderna 50 överlåtelseärenden enligt 36 § hyreslagen. 20 av dessa ärenden avgjordes genom prövning i sak. Enligt uppgifter från hyresnämnderna medgavs i de flesta fall tillstånd. Två ärenden avgjordes genom förlikning, dvs. hyresvärden samtyckte till överlåtelsen. 28 ärenden återkallades, avvisades eller avskrevs av annat skäl. Sex ärenden överklagades till bostadsdomstolen.

3 Ärenden om avstående av besittningsskydd

År 1985 förekom 786 ärenden som avsåg avstående av besittningsskydd enligt 56 § hyreslagen. Av dessa ärenden avgjordes 708 genom prövning i sak. Enligt hyresnämnderna medgavs ofta avstående av besittningsskydd, dock inte alltid i den omfattning som begärts.

Hyresnämnderna anser att det finns en tendens till ökning av dessa ärenden. Ökningen anses vara en följd av ett ökat antal avtal om franchising och liknande avtalskonstruktioner där hyresavtalet utgör en del av ett mer omfattande avtal.

4 Ärenden rörande medling om lokalhyresgästs besittningsskydd

Under tiden 1980-1985 förekom årligen ca 2 500 medlingsärenden rörande tvist om hyresgästens besittningsskydd enligt 57 § hyreslagen. Ca tre fjärdedelar av hyresnämndernas lokalhyresärenden utgjordes således av sådana medlingsärenden. Det stora antalet medlingsärenden är enligt hyresnämnderna delvis en följd av det formella kravet att hyresgästen måste hänskjuta en tvist till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen för att inte gå miste om rätten till ersättning. En stor del av medlingsärendena avskrivs utan att något medlingssammanträde ägt rum inför nämnden. Enligt tabell 2 träffades år 1985 förlikning i 472 ärenden. Statistiken ger dock inget svar på i vilken utsträckning parterna förlikas. I många ärenden torde förlikning ha träffats mellan parterna utan att detta kommit till hyresnämndens kännedom.

5 Ärenden avseende uppskov med avflyttning

Enligt tabell 2 avgjordes 65 uppskovsärenden enligt 59 § hyreslagen år 1985. Hyresnämnderna anser dock att statistiken är missvisande på grund av att vissa hyresnämnder inte särredovisar de uppskovsärenden som handläggs i samband med medling om besittningsskyddet. Enligt nämnderna medges oftast uppskov med avflyttning, dock inte alltid för den tid som begärts.

6 Hyresnämndernas ärendehandläggning

Av tabell 3 (s. 247) framgår att i ungefär hälften av alla medlingsärenden rörande tvist om lokalhyresgästens besittningsskydd skedde muntlig förhandling eller besiktning av lokalen. Tabellen visar också att en tredjedel av medlingsärendena avgjordes inför fullsutten nämnd medan två tredjedelar av ärendena avgjordes av ordföranden ensam.

Tabell 4 (s. 248) visar ärendenas handläggningstid, dvs. tiden från det ärendet inkommit till dess att det avgjorts. Under år 1984 var den genomsnittliga handläggningstiden för lokalhyresärenden 7,2 månader mot 4,8 månader för övriga hyresnämndsärenden. Handläggningstiden varierade mellan olika slag av lokalhyresärenden. Den genomsnittliga handläggningstiden för tillstånd till överlåtelse av hyresrätt var 2,5 månader, för godkännande av överenskomelse om avstående av besittningsskydd 1,2 månader, för begäran om uppskov med avflyttning 3,7 månader och för medling om besittningsskydd 9,2 månader. Enligt hyresnämnderna beror de långa handläggningstiderna i medlingsärendena på att parterna ofta vill att ärendet skall vila i avvaktan på direkta diskussioner mellan parterna. I enlighet med parternas önskemål vilar därför ofta de ärenden som inkommer i början på kalenderåret till augusti-september samma år.

Tabell 1

Hyres- och arrendenämndernas verksamhet åren 1977-1985

Ärenden	1977	1978 ¹⁾	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Totalt antal avgjorda ärenden	18 537	22 635	34 972	4 176	35 577	37 964	33 587	33 167	32 885	40 708
varav 12 kap. jordabalken	16 813	19 945	19 303	21 003	21 871	25 159	23 302	23 966	25 514	29 572
därav:										
överlåtelse av hyresrätt	40	44	52	40	38	63	58	63	50	51
Avstående av besittningsskydd	461	533	526	674	706	674	691	759	786	934
Medling om besittningsskydd	1 196	1 574	2 016	2 526	2 662	2 568	2 573	2 461	2 645	2 849
Uppskov med avflyttning	87	72	105	81	65	51	53	56	65	48
Summa lokalhyres- ärenden	1 784	2 223	2 699	3 321	3 471	3 356	3 375	3 339	3 546	3 882
	11,0	11,1	14,0	15,8	15,9	13,4	14,4	14,0	14,8	13,2

1) Hyresförhandlingslagen infördes 1 juli 1978.

Tabell 2

Ärenden i hyresnämnder och bostadsdomstol år 1985. Fördelade efter ärendeslag och efter avjörandets art.

Ärende/ avgörandets art	Hyres- och arrendenämnder												Bostads- domstolen	
	Stock- holm	Väster- ås	Öre- bro	Län- köping	Jön- köping	Växjö	Malmö	Göte- borg	Sunds- vall	Gävle	Umeå	Luleå		Totalt
1985 totalt	17 065	1 371	1 060	1 060	774	615	3 086	5 621	446	1 301	403	284	32 885	
Varav lokalhyres- ärenden	1 744	135	135	91	55	83	412	576	42	195	37	40	3 546	
Överlåtelse av	20	1	2	2	3	3	3	15	0	0	0	1	50	6
Totalt	3	1	2	0	2	1	1	9	0	0	0	1	20	0 bifall
Prövning i sak	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2 utan bifall
Förlikning	15	0	0	2	1	2	2	6	0	0	0	0	23	4 annan utgång
Annan utgång														
Avstående av be- sittningsskydd	314	34	28	16	20	29	135	140	13	44	9	4	786	
Prövning i sak	271	31	27	14	17	26	125	133	9	43	8	4	708	
Förlikning	43	3	1	2	3	3	10	7	4	1	1	0	78	
Annan utgång														
Medling beträff- ande besittnings- skydd	1 397	88	105	73	32	51	256	418	29	133	28	35	2 645	
Prövning i sak	78	0	2	3	2	5	4	4	0	2	0	2	102	
Skiljedom	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	
Förlikning	260	38	12	31	7	5	13	69	10	19	1	7	472	
Annan utgång	1 058	50	91	39	23	41	239	349	19	112	27	26	2 069	
Uppskov med avflyttning	13	12	0	0	0	0	18	3	0	18	1	0	65	
Prövning i sak	3	1	0	0	0	0	7	0	0	9	0	0	20	
Förlikning	5	11	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	17	
Annan utgång	5	0	0	0	0	0	10	3	0	9	1	0	28	

Tabell 3

Ärenden i hyresnämnder och bostadsdomstolen avseende medling beträffande lokalhyresgästs besittningsskydd uppdelat dels efter muntlig förhandling/besiktning eller ej, dels efter sammansättning vid avgörandet. År 1985

	Hyres- och arrendenämnder												Totalt
	Stock- holm	Väster- ås	Öre- bro	Län- köping	Jön- köping	Växjö	Malinö	Göte- borg	Sunds- vall	Gävle	Umeå	Luleå	
Sammansättning vid <u>avgörandet</u>													
Fullsuttet nämnd	487	24	15	13	4	13	86	28	9	24	5	7	718
Annan samman- sättning	910	64	90	55	28	38	171	390	20	109	24	28	1 927
Muntlig förhand- <u>ling/besiktning</u>													
ja	719	57	33	28	12	15	109	217	13	62	6	21	1 292
nej	678	31	72	45	20	36	147	201	16	71	22	14	1 353

Tabell 4

Genomsnittlig handläggningstid i månader för avgjorda ärenden i hyresnämnder under 1984

Avgörandets art	Lokalhyresärenden					Andra hyres- nämnds- ärenden
	Överlämning av hyresrätt	Avstående av besittningsskydd	Uppskov med avflyttning	Medling om besittningsskydd	Alla lokal hyresärenden	
Oavsett avgörandets art: Genomsnitt	2,5	1,2	3,7	9,2	7,2	4,8
Spännvidd mellan hyres- nämndernas genomsnitt	0,3 - 4,9	0,5 - 4,1	1,0 - 10,2	5,1 - 11,4	-	-
Efter avgörandets art:						
Prövning i sak:	1,9	1,0	1,1	6,8	1,7	2,4
Spännvidd mellan hyres- nämndernas genomsnitt	0,3 - 4,9	3,0 - 3,7	0,3 - 4,2	5,0 - 18,2	-	-
Skiljedom:	-	1,4	-	12,9	9,7	7,3
Spännvidd mellan hyres- nämndernas genomsnitt	-	1,4	-	10,4 - 14,1	-	-
Förlikning:	1,45	-	1,9	7,1	6,7	6,1
Spännvidd mellan hyres- nämndernas genomsnitt	1,4 - 1,5	-	1,4 - 5,7	2,8 - 9,1	-	-
Annan utgång:	3,2	3,4	4,7	9,6	9,3	8,0
Spännvidd mellan hyres- nämndernas genomsnitt	1,0 - 4,7	1,3 - 10,6	0,9 - 10,2	5,0 - 12,4	-	-

DOMAR I ERSÄTTNINGSMÅL

Redogörelse för de domar i mål om ersättning enligt 12 kap. 57 § jordabalken som meddelats av fastighetsdomstol under tiden 1976 - oktober 1985.

1. Möre och Ölands tingsrätt 1976-03-31, DF 7

Frisör i Västervik blev uppsagd på grund av förestående rivning. Hyreskontraktet innehöll en s. k. rivningsklausul och sades upp inom fem år från villkorets tillkomst. Rivning kunde emellertid inte beräknas ske förrän efter c:a sex år. - Tingsrätten fann under hänvisning till rivningsklausulen att ersättning inte skulle utgå. Tingsrätten tolkade därvid bestämmelsen i 12 kap. 57 § 1 st. 2 p. JB så att rivning skall ha påbörjats inom fem år från en rivningsklausuls tillkomst eller, om så ej skett, ha senarelagts på grund av omständighet utom hyresvärdens råddighet för att klausulen skall utesluta ersättningsskyldighet.

2. Halmstads tingsrätt 1976-04-01, DF 7 (Hovrätten för Västra Sverige 1977-05-04, DT 20)

Konstnär blev uppsagd från en lokal på halländska landsbygden, som han själv av ett f. d. svinhus byggt om till ateljé och utställningslokal. Som grund för uppsägningen åberopade hyresvärdens vissa kontraktsbrott, bl. a. otillåten ombyggnad. Ersättning begärdes med 100 000 kr., varav 70 000 kr. för intrång i näring och återstoden huvudsakligen nedlagda kostnader i byggnaden. Hyresvärdens bestred ersättningsskyldighet och åberopade därvid utöver kontraktsbrott att han själv behövde förfoga över lokalen för egen räkelse. - Tingsrätten ansåg inte att hyresgästen gjort sig skyldig till kontraktsbrott samt gjorde därefter en intresseavvägning mellan hyresvärdens behov av lokalen och hyresgästens intresse av ett fortsatt hyresförhållande, varvid hyresgästens intresse be-

fanns väga tyngst. Ersättningen bestämdes till 32 000 kr. varav 10 000 kr. för intrång i näring. - Hovrätten, dit hyresvärden väddat, fastställde tingsrättens dom.

3. Stockholms tingsrätt 1976-04-15, DF 516

Innehavare av en ateljé för reklamfotografering i Stockholm blev uppsagda under åberopande av förestående ombyggnad. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och åberopade därvid bl. a., att han anvisat godtagbara ersättningslokaler samt, i andra hand, att hyresgästerna själva på ett tidigt stadium löst sin lokalfråga och flyttat till andra lokaler. - Tingsrätten fann att hyresvärden inte anvisat ersättningslokal (att hyresvärden hänvisat hyresgästerna till ett antal fastighetsförvaltande företag ansågs inte ha haft innebörden att hyresvärden därigenom anvisat hyresgästerna annan lokal). Under hänvisning till att hyresgästerna själva på ett tidigt stadium löst sin lokalfråga (långt framskridna planer på flyttning redan före uppsägningen) och uppenbarligen inte varit betjänta av någon anvisning av lokal från hyresvärden, fann tingsrätten dock inte skäligt att förplikta hyresvärden att utge ersättning.

4. Malmö tingsrätt 1976-04-21, DF 13; Hovrätten över Skåne och Blekinge 1977-02-25, DT 2045

Innehavare av en bilverkstad i Tygelsjö blev uppsagda under åberopande av att hyresvärden själv ville förfoga över lokalen i egen rörelse. Ersättning begärdes med 35 000 kr., varav 20 000 kr. för intrång i verksamheten. - Tingsrätten fann efter en intresseavvägning att hyresvärden inte hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Yrkandet om ersättning för intrång i verksamhet lämnades dock utan bifall, eftersom det inte visats att något beaktansvärt intrång åsamkats genom flyttningen. Ersättningen bestämdes till 11 700 kr. avseende dubbelhyra, flyttningskostnad, inkomstbortfall m. m. - Hovrätten, dit hyresvärden väddat, fann mot bakgrund av bl. a. företagets dåliga lönsamhet och att det inte

kunde förväntas ha ekonomiska resurser att vidta vissa av yrkesinspektionen föreskrivna åtgärder i lokalen att dess intresse att få behålla lokalen fick vika för hyresvärdens intresse att få tillgång till den och ogillade helt företagets ersättningstalan.

5. Borås tingsrätt 1976-05-14, DF 8

Innehavare av en hotell- och restaurangrörelse i Skene blev uppsagd under åberopande av förestående rivning eller ändrad disposition av lokalen. Ersättning begärdes med 185 000 kr., varav 110 000 kr. för rörelsens värde. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet och gjorde därvid gällande bl. a., att hyresgästen inte begärt förlängning och hyresvärden därför inte kunde anses ha motsatt sig förlängning av hyresförhållandet. Med hänvisning till att hyresvärden redan i uppsägningsskriften upplyst om att någon förlängning inte skulle medges, fann tingsrätten att hyresvärdens invändning inte förtjänade avseende och att hyresvärden var ersättningsskyldig. Ersättningen bestämdes till 80 000 kr., vilket enligt tingsrätten fick motsvara rörelsens marknadsvärde.

6. Jönköpings tingsrätt 1976-11-12, DF 30 (Göta hovrätt 1977-10-11, DT 123)

Innehavare av en charkuteributik i Vetlanda blev uppsagd under åberopande av förestående rivning. Ersättning begärdes med sammanlagt 127 500 kr., varav 81 000 kr. avseende bruksvärde för inventarier, 1 500 kr. för realisationsförlust på lager och kontorsinventarier, 1 000 kr. för flyttningskostnader, 4 000 kr. för inkomstbortfall efter nedläggning av rörelsen och 40 000 kr. för goodwill. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet och åberopade därvid att ersättningslokaler hade anvisats. Som skälig ersättning vitsordades i och för sig 5 000 kr. för bruksvärdet på inventarier och realisationsförluster på lager och kontorsinventarier, 1 000 kr. för flyttningskostnader och 4 000 kr. för inkomstbortfall. - Tingsrätten, som inte ansåg de anvisade lokalerna godtagbara, fann i brist på utredning om inventariernas värde och den påstådda

realisationsförlusten att ersättningen i dessa delar fick skattas till det av hyresvärden vitsordade beloppet. Tingsrätten konstaterade vidare att lönsamheten i rörelsen varit låg (20 000 - 25 000 kr./år) och betydligt lägre än vad en anställd skulle ha uppburit, att anledning till antagande att resultatet skulle förbättras inte visats föreligga samt att företaget vid sådant förhållande inte ägt något goodwillvärde. Ersättningen bestämdes till av hyresvärden vitsordade 10 000 kr. - Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

7. Linköpings tingsrätt 1977-02-10, DF 8 (Göta hovrätt 1977-12-20, DT 162)

Innehavare av en kemtvätt i Söderköping blev uppsagd på grund av förestående ombyggnad. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet och åberopade därvid att hyresgästen anvisats godtagbara ersättningslokaler samt, i andra hand, att hyresgästen hela tiden haft för avsikt att lägga ned rörelsen, eftersom det inte varit ekonomiskt försvarbart att etablera rörelsen i annan lokal med hänsyn till kostnaderna vid byte av lokal, och följaktligen inte haft behov av ersättningslokal. - Tingsrätten fann att hyresvärden inte fullgjort sin skyldighet att anvisa ersättningslokal. Den omständigheten att hyresgästen må ha haft för avsikt att lägga ned sin rörelse och därför saknat behov av lokal har enligt tingsrätten - i vart fall så länge hyresgästen inte förklarat sig avstå från att få lokal anvisad - inte befriat hyresvärden från nämnda skyldighet. Tingsrätten fastställde därför att hyresvärden var skyldig att utge ersättning. - Hovrätten fastställde tingsrättens dom. - Sedan hyresvärden gått i konkurs tillerkändes hyresgästen genom tredskodom ersättning med 125 000 kr.

8. Stockholms tingsrätt 1977-07-01, DF 91 (Svea hovrätt 1978-03-16, 14:DT 11)

Innehavare av en fotoateljé, som var inrymd i källarplanet i en villafastighet på Lidingö, blev uppsagda i samband med försäljning

av fastigheten. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och åberopade därvid, att den nye ägaren önskade disponera även källaren samt att någon verksamhet inte bedrevs i den förhyrda lokalen vid tiden för uppsägningen. - Tingsrätten fann att villan måste antas ha varit betydligt svårare att sälja om den utbjudits med förbehåll för att hyresavtalen beträffande lokalen skulle bestå och att hyresvärden därför fick anses ha haft sakliga skäl för uppsägningen. Med hänsyn härtill och då det fick avses klarlagt att det vid tiden för uppsägningen inte pågick någon verksamhet i lokalen, fann tingsrätten att hyresvärden måste anses ha haft befogad anledning att uppsäga hyresavtalet och att vid sådant förhållande hyresgästen inte hade rätt till ersättning. - Hovrätten en fastställde tingsrättens dom.

9. Stockholms tingsrätt 1977-10-10, DF 139; Svea hovrätt 1978-03-21, T 695/77; Stockholms tingsrätt 1978-10-04, DF 163

Innehavare av kontors- och industrilokaler i Stockholm blev uppsagd under åberopande av förestående ombyggnad och ändrad användning. Ersättning begärdes med 84 000 kr., varav 44 000 kr. för flyttningskostnader och återstoden för avbrott i verksamhet i samband med flyttning. Hyresgästen hävdade därvid att hyresvärden uppställt obilligt villkor för förlängning, nämligen att hyresgästen skulle hyra ytterligare lokaler som kontor. - Tingsrätten fann att hyresgästen hyrt andra lokaler innan medlingsförfarandet i hyresnämnden avslutats och utan att bereda hyresvärden tillfälle att yttra sig samt att hyresgästen vid sådant förhållande inte var berättigad till ersättning. - Hovrätten, som ansåg att en hyresgäst - sedan han påkallat hyresnämndens prövning - när som helst kan avbryta medlingsförfarandet eller anskaffa ersättningslokal utan att därigenom gå förlustig rätten att få ersättningsfrågan prövad, återförvisade målet till tingsrätten. - Tingsrätten fann att hyresgästen inte hade behov av de utökade kontors- eller lagerlokaler som hyresvärden krävde att få hyra ut och att hyresvärden inte förebragt godtagbara skäl för att ändå ställa sådant villkor för förlängning. Villkoret ansågs därför obilligt. Hyres-

gästen tillerkändes ersättning med 46 800 kr., varav 31 800 kr. för flyttningskostnader och 15 000 kr. för avbrott i rörelsen.

10. Linköpings tingsrätt 1977-11-14, DF 27; Göta hovrätt 1979-03-09; Högsta domstolen 1981-05-25, ST 1291, NJA 1981 s. 675)

Innehavare av en affärslokal i Norrköping blev uppsagd. Som villkor för förlängning krävdes viss hyreshöjning. Hyresgästen yrkade ersättning. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och åberopade därvid, att fordrad hyra var skälig samt att han själv hade behov av lokalerna, vilket hyresgästen känt till. (Hyresvärden hyrde själv lokaler i annan fastighet för sin rörelse.)

Tingsrätten fann inte styrkt att den begärda hyran varit oskälig och ogillade ersättningsyrkandet.

Hovrätten fann den begärda hyran oskälig, men ogillade ersättningsyrkandet och åberopade därvid att hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eftersom hyresgästen varit medveten om hyresvärdens eget behov av lokalerna och erbjudits ersättningslokaler.

HD konstaterade att en hyresvärd, som vill säga upp avtalet, enligt 12 kap. 58 § 1 st. JB skall i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för förlängning eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning samt att det i §:ns 2 st. sägs att om hyresvärden underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt 1 st. uppsägningen är utan verkan. Under åberopande av vissa uttalanden i motiven vid stadgandets utformning 1972 (prop. 1972:70 s. 17), att "hyresgästen skulle sättas i stånd att bedöma huruvida rätt till ersättning förelåg eller ej", förklarade HD att hovrätten inte ägt pröva ersättningsyrkandet på den uppsägningsanledning att hyresvärden önskade disponera lokalen för egen del, eftersom denna anledning inte angivits i uppsägningen. Hovrättens dom undanröjdes därför och målet återförvisades.

HD:s avgörande innebär en ändrad praxis jämfört med NJA 1967 s. 441 och 1974 s. 370.

11. Stockholms tingsrätt 1978-05-31, DF 129; Svea hovrätt 1978-12-20, 14:DT 51

Innehavare av en butik i Stockholm för försäljning av pornografi blev uppsagd under åberopande av förestående rivning. Hyreskontraktet saknade rivningsklausul. Hyresvärden (Stockholms kommun) bestred att utge ersättning och åberopade därvid, att det fanns saklig grund för uppsägningen, eftersom huset skulle rivas, och kommunen, med hänsyn till rörelsens art, hade befogad anledning att säga upp hyresavtalet. I andra hand åberopade kommunen att huset skulle rivas och att hyresgästen måste ha insett eller borde ha insett att så snart skulle ske. Kommunen hade inte anvisat någon ersättningslokal. Kommunen menade dock att hyresgästen själv kunde ha anskaffat annan lokal och att därför i vart fall endast flyttnings- och etableringskostnad skulle ersättas.

Tingsrätten ansåg att kommunen var skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresgästen hans förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. Tingsrätten beaktade därvid särskilt att kommunen ingått hyresavtalet med full vetskap om vilken verksamhet som hyresgästen avsåg att driva i lokalen och att kommunen inte ens påstått att den före uppsägningen särskilt underrättat hyresgästen om den förestående rivningen och att det inte heller visats att hyresgästen borde eller måste ha känt till att huset skulle rivas. Tingsrätten fann vidare inte annat visat än att hyresgästen på grund av svårigheter att erhålla ersättningslokal varit nödsakad att lägga ned sin rörelse och att ersättningen således skulle bestämmas i enlighet med detta alternativ. - Beträffande beräkningen av ersättningen var parterna ense om att den s. k. avkastningsmetoden skulle användas. De var dock oense om vilken kapitaliseringsfaktor som skulle användas. Kommunen gjorde vidare gällande att rörelseresultatet skulle belastas med en företagsledarlön (minst 60 000 kr./år), att ersättningen skulle bestämmas

med hänsynstagande till tänkta hyreshöjningar samt att eventuell ersättning skulle jämkas kraftigt på de grunder som anförts till bestridande av ersättningsskyldighet. Hyresgästen hävdade att resultatet endast skulle belastas med en expeditlön. - Tingsrätten fann rimligt att belasta rörelsens resultat med en lönekostnad på 65 000 - 70 000 kr./år. Medelresultatet beräknades då till 32 000 kr./år. Vilken kapitaliseringsfaktor som skulle användas var enligt tingsrätten avhängigt av vilken risk som kunde anses föreligga att de beräknade framtida årsvinsterna inte skulle kunna uppnås. Härvid beaktade tingsrätten att rörelser i denna bransch visserligen inte torde vara konjunkturkänsliga, men att det finns en inte oväsentlig risk att de kan underkastas kontroll- och saneringsåtgärder, att kommunen i målet gett uttryck för en vilja att bli av med rörelser av detta slag samt att det kan finnas risk för ev. framtida hyreshöjningar. Med beaktande av bl. a. dessa omständigheter fann tingsrätten en försiktig bedömning leda till att kapitaliseringsfaktorn bestämdes till 4. Tingsrätten, som inte fann skäl till jämkning, bestämde därför ersättningen till 128 000 kr. (4 x 32 000).

Hovrätten fastställde tingsrättens domslut i huvudsaken. Vad avser frågan om jämkning anförde hovrätten bl. a., att den omständigheten att kommunen av etiska och moraliska skäl må anse sig ej böra uthyra lokaler för rörelser av ifrågavarande art inte utgör skäl att jämka ersättningsskyldigheten.

12. Malmö tingsrätt 1978-06-07, DF 22

Läkare blev uppsagd från sin praktiklokal i Helsingborg. Som villkor för förlängning krävde hyresvärden en höjning av hyran från 4 900 kr./år till 12 400 kr./år, vilket inte accepterades av hyresgästen. Lokalen uthyrdes därefter till en arkitekt för en hyra av 9 000 kr./år. Hyresgästen begärde ersättning och gjorde gällande, att den från honom fordrade hyran var oskäligen. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och hävdade därvid, att arkitektens hyra beräknats med hänsyn till att denne åtagit sig att iordning-

ställa och inreda lokalen på egen bekostnad. - Tingsrätten fann utrett att lägenheten uthyrts till arkitekten i befintligt skick utan skyldighet att renovera den och att enehanda villkor måste anses ha gällt för läkarens fortsatta förhyrning. Den hyra som hyresvärden betingat sig av arkitekten fick därför anses vara den marknadsmässiga hyran. Hyresvärden ansågs mot denna bakgrund ha fordrat en oskälighyra som villkor för förlängning, varför hyresvärden befanns skyldig att utge ersättning (mellandom).

13. Borås tingsrätt 1978-09-22, DF 11

Innehavare av en restaurangrörelse i Sollebrunn blev uppsagda till avflyttning. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande att huset skulle genomgå större ombyggnad och att hyresgästerna anvisats ersättningslokal genom att den förre ägaren erbjudit dem att köpa fastigheten samt, i andra hand, att han hade större behov av lokalen än hyresgästerna och därför hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Hyresvärden avsåg att använda huset för bl. a. bostad och egen restaurangrörelse. - Tingsrätten ansåg inte att ett erbjudande att förvärva fastigheten kunde anses om anvisning av annan lägenhet. Med hänsyn härtill och då en avvägning mellan parternas intressen utföll till hyresgästernas förmån, fann tingsrätten att uppsägningen var obefogad och att hyresvärden var ersättningsskyldig (mellandom).

14. Stockholms tingsrätt 1979-02-28, DF 38; Svea hovrätt 1979-11-27, 14:DT 31

Innehavare av en ingenjörsfirma blev år 1977 uppsagd från sin kontorslokal i Stockholm (100 kvm). Som villkor för förlängning krävde hyresvärdarna en hyra av 150 kr. per kvm och år (motsvarande 15 000 kr./år) exkl. värme och va, vilket inte accepterades av hyresgästen. Tidigare hyra som gällt under ett flertal år var 2 260 kr./år. Lokalen blev sedermera uthyrd till ett annat företag för en hyra av 18 000 kr./år exkl. värme. Hyresgästen yrkade ersättning med 37 474 kr., varav 22 000 kr för ersättning erlagd

till föregående hyresgäst (1968) för vissa av denne utförda förbättringsarbeten på lokalen, 13 474 kr. för egna förbättringsarbeten och 2 000 kr. för flyttningskostnader. Hyresvärdarna bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande bl. a., att yrkad ersättning avsåg dels kostnad som inte är ersättningsgill (beloppet 22 000 kr. avsåg endast själva hyresrätten, ej utförda förbättringsarbeten), dels kostnad som fick anses kompenserad genom den låga hyra som utgått under hyrestiden. Vidare visade enligt hyresvärdarna hyresavtalet med den nye hyresgästen att fordrad hyra inte varit oskäligen.

Tingsrätten fann inte visat att den hyra hyresvärdarna krävt för förlängning varit oskäligen och ogillade ersättningsyrkandet. Tingsrätten beaktade därvid att den fr. o. m. år 1968 avtalade hyran i stort sett gällt oförändrad under hela hyrestiden, att de aktuella förbättringsarbetena avslutats senast år 1970 samt att avtal om högre hyra än den för förlängning fordrade träffats med ny hyresgäst.

Hovrätten konstaterade att vid bedömningen av skäligheten av den hyra, som begärts för fortsatt uthyrning, hänsyn endast i undantagsfall skall tas till den ökning av lägenhetens värde som hyresgäst åstadkommit genom förbättringar av lokalen. Enligt hovrätten hade lokalen från att ha varit en oinredd vind fram till år 1970 av hyresgästerna byggts om till en modern kontorslokal. Beloppet 22 000 kr. som erlades vid överlåtelsen år 1968 fick anses till större delen ha avsett gottgörelse för investeringar i lokalen. Vid bedömningen av skäligheten av den fordrade hyran skulle i princip tas marknadshyran år 1977 för en med den förhyrda lokalen likvärdig oinredd vindslokal. Den fordrade hyran fick vid sådant förhållande anses oskäligen, varför hyresvärdarna var ersättningskyldiga. Med hänsyn till den tid som gått sedan lokalen färdigställdes och den förhållandevis låga hyra som hyresgästen haft, fann hovrätten skäligt att bestämma ersättningen till 15 474 kr. för förbättringsarbeten och flyttningskostnader.

15. Eskilstuna tingsrätt 1979-05-15, DF 6

Innehavare av en hotellrörelse i Eskilstuna blev uppsagd. Som villkor för förlängning krävde hyresvärden införande av ett separat bränsletillägg med preliminärt uttag av 18 kr. per kvm och år, vilket innebar ett hyrestillägg på 6 120 kr. per år. Detta skulle innebära en totalhyra på 49 120 kr./år. Sedan tvisten hänskjutits till hyresnämnden, gav nämnden ett förslag till förlikning på 48 120 kr. i totalhyra, varav 40 000 kr. grundhyra, 2 000 kr. index och 6 120 kr. bränsletillägg. Förlikningsförslaget accepterades av hyresvärden men inte av hyresgästen. Sedan hyresvärden företagit vissa målningsarbeten i lokalerna, hyrdes de ut till en ny hyresgäst för en årshyra på 46 900 kr., vartill kom bränsletillägg i enlighet med vad hyresvärden begärt av den tidigare hyresgästen.

Vid tingsrätten begärde hyresgästen ersättning med sammanlagt 126 180 kr. Tingsrätten fann särskilt med hänsyn till hyresnämndens förlikningsförslag och med beaktande även av den hyra hyresvärden betingat sig av den nye hyresgästen att den hyra hyresvärden fördrat för förlängning fick anses som skälig och ogillade därför ersättningsyrkandet.

16. Sundsvalls tingsrätt 1979-05-30, DF 6

Innehavare av en gatukioskrörelse i Härnösand blev år 1976 uppsagd till avflyttning. Rörelsen hade förvärvts år 1974 för 160 000 kr. Hyresgästen yrkade ersättning med 165 000 kr. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande att hyresgästen misskött hyresbetalningarna. I målet var ostridigt att hyresgästen inte i rätt tid erlagt förfallna hyresbelopp avseende andra, tredje och fjärde kvartalen 1975 samt första kvartalet 1976. - Tingsrätten fann att hyresgästen under icke obetydlig tid vid upprepade tillfällen berett sig anstånd med betalning av förfallna hyra och att hyresvärden vid ett tillfälle varit nödsakad att vända sig till domstol för att förmå hyresgästen till betalning. Hyresgästen

måste härigenom anses ha åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kunde fordras att hyresvärden förlängde hyresförhållandet. Tingsrätten ogillade därför ersättningsyrkandet.

17. Stockholms tingsrätt 1979-07-02, DF 127 (Svea hovrätt 1980-12-10, 14:DT 36)

Grossistföretag blev uppsagt från sin 140 kvm stora kontorslokal i Djursholm. Som villkor för förlängning krävde hyresvärden en höjning av kallhyran från 258 kr. till 350 kr./kvm och år, vilket inte accepterades av hyresgästen. Drygt 2 månader efter grossistföretagets avflyttning hyrdes lokalen ut till en ny hyresgäst för samma kallhyra som hyresvärden krävt för förlängning, dock var nu 100 procent av hyran indexreglerad mot 75 procent i förlängningserbjudandet. Hyresgästen yrkade ersättning med 132 000 kr. och gjorde därvid gällande att den krävda hyran varit oskälig. Enligt hyresgästen var den lokal som den nye hyresgästen flyttat in i inte jämförbar med den som företaget hyrt, eftersom förbättrings- och ändringsarbeten för sammanlagt 36 000 kr. utförts i den. Vidare hävdade hyresgästen att lokalen stått outhyrd under avsevärd tid, eftersom den varit svår att hyra ut. Hyresvärden invände bl. a., att de utförda arbetena i lokalen huvudsakligen var reparationsarbeten. Båda parter åberopade ett antal jämförelselokaler.

Tingsrätten fann inte styrkt att arbetena före den nya uthyrningen till huvudsaklig del utgjorts av annat än reparations- och underhållsarbeten. Tingsrätten fann vidare utrett att lokalen stått outhyrd av annan anledning än att hyresvärden krävt för hög hyra för den. Vid en samlad bedömning av jämförelsematerialet fann tingsrätten inte styrkt att den krävda hyran varit oskälig. Utredningen gav enligt tingsrättens mening inte heller vid handen att den nye hyresgästen erhållit förmånligare hyresvillkor än de som erbjöds grossistföretaget. Tingsrätten fann således inte visat att

hyreskravet varit oskäligt och ogillade därför ersättningsyrkandet. - Hovrätten fastställde tingsrättens domslut i huvudsaken.

18. Gävle tingsrätt 1979-11-14, DF 104; Hovrätten för Nedre Norrland 1980-12-01, DT 44

Innehavare av en hotellrörelse i Gävle blev uppsagd under åberopande av att han åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Efter avhysning yrkade hyresgästen ersättning med 127 000 kr., varav 90 000 kr. för rörelsens värde, 35 000 kr. för ombyggnad av lokalerna och 2 000 kr. för flyttningskostnader. Som grund för yrkandet åberopade hyresgästen dels att hyresvärden inte uppfyllt sina åtaganden enligt utfästelser vid en tidigare tvist mellan parterna, dels att hyresvärden inte hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. - Tingsrätten fann inte styrkt att hyresvärden brustit i fråga om sina åligganden. Hyresgästen hade enligt tingsrätten åsidosatt sina förpliktelser genom att utan tillstånd ändra lokalerna och genom skadegörelse på andra hyresgästers bilar, varför hyresvärden haft beaktansvärda skäl att inte förlänga hyresförhållandet. Å andra sidan var det ostridigt att hyresgästen haft avsevärda utlägg för renovering av lokalerna, varför det enligt tingsrätten var skäligt att denne erhöll viss jämkad ersättning. Ersättningen härför bestämdes till 10 000 kr., vilket avsåg arbeten i lokaler där hyresgästen inte vidtagit otilåtna ändringar. Hyresvärden förpliktades vidare att ersätta hyresgästen med 2 000 kr. för flyttningskostnader.

Hovrätten, dit båda parter vädjat, fann visat att hyresvärden haft kännedom om och i vart fall lämnat sitt tysta medgivande till hyresgästens ändringsarbeten. Hyresvärden ansågs inte ha haft befogad anledning att inte förlänga hyresförhållandet. Hovrätten ansåg därför hyresgästen berättigad till ersättning av hyresvärden i skälig omfattning för den förlust han lidit till följd av hyresförhållandets upphörande. Hovrätten fann dock inte styrkt att hyresgästen haft några flyttningskostnader eller att han åsamkats förlust till följd av hotellrörelsens upphörande. I jämkad ersätt-

ning för renovering av lokalerna tillerkändes hyresgästen 10 000 kr.

19. Gävle tingsrätt 1980-06-11, DF 270

Innehavare av en fotoateljé i Söderhamn blev uppsagd. Som villkor för förlängning krävde hyresvärden en höjning av kallhyran från 5 040 kr./år (56 kr./kvm) till 13 500 kr./år (150 kr./kvm), vilket inte accepterades av hyresgästen. Hyresnämnden medgav uppskov med avflyttning och bestämde hyran till 100 kr./kvm under uppskovstiden. Hyresgästen yrkade ersättning med 84 300 kr. för bl. a. iordningställande av lokalen, goodwillersättning till föregående hyresgäst vid förvärv av ny lokal och flyttningskostnad. Hyresvärden, som bestred att den krävda hyran varit oskäligen, hävdade att han haft flera spekulanter som varit villiga att betala den begärda hyran, några hade varit villiga att betala över 200 kr./kvm. Efter en total ombyggnad och modernisering av lokalen hyrdes denna ut för 425 kr./kvm.

Tingsrätten konstaterade att vissa av hyresvärden företedda handlingar närmast tydde på att han kunnat hyra ut lokalen till den av honom fordrade hyran, att någon egentlig utredning om hyresnivån för jämförbara lokaler inte hade förebragts samt att hyresnämndens beslut, som inte tagit sikte på fastställande av hyresnivån, inte kunde tillmätas avgörande betydelse för bedömning av den fordrade hyrans skälighet. Det kunde därför inte anses styrkt att den fordrade hyran varit oskäligen, varför ersättningsyrkandet ogillades.

20. Linköpings tingsrätt 1980-10-20, DF 23

Tillverkningsindustri blev uppsagd från sina lokaler i Norrköping under åberopande av att hyresvärden hade behov av lokalerna i egen förvärvsverksamhet. Hyresgästen yrkade ersättning med 447 000 kr. avseende flyttningskostnader m. m. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet och gjorde därvid gällande, att fastigheten skulle genomgå större ombyggnad och att hyresgästen anvisats godtagbara

ersättningslokaler, alternativt att hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet med hänsyn till det egna behovet av lokalerna och intresset av att förbättra fastighetens lönsamhet.

Tingsrätten fann utrett att hyresvärden haft ett starkt behov att komma i besittning av lokalerna för egen verksamhet, varför denne haft sakligt skäl för sin uppsägning, att lokalerna inte varit helt ändamålsenliga för hyresgästens verksamhet samt att hyresgästen haft skäl att nöja sig med i vart fall en av de anvisade lokalerna (denna kunde till en jämförelsevis måttlig kostnad anpassas till hyresgästens behov). Med hänsyn härtill ansågs hyresvärden ha haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, varför ersättningsyrkandet ogillades.

21. Eskilstuna tingsrätt 1981-02-02, DF 3; Svea hovrätt
1981-11-24, 14:DT 33

I hyreskontraktet för en lokal i Nyköping var intaget bl. a. följande klausul: "Lokalen uthyres att användas till persienntillverkning under förutsättning att vederbörande myndigheter inte har något att erinra mot dess användning till detta ändamål. - - - Om det skulle visa sig, att verksamheten i lokalen medför sanitära olägenheter är hyresvärden berättigad att uppsäga kontraktet till omedelbart upphörande oavsett fardag. Någon ersättning till hyresgästen utgår icke i dyligt fall." - Hyresgästen blev uppsagd under åberopande av att ansökan om byggnadslov för hyresgästens verksamhet hade avslagits. Hyresgästen yrkade ersättning med 70 000 kr. och gjorde därvid gällande att hyresvärden sagt upp avtalet utan att någon besittningsbrytande grund förelegat. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och åberopade därvid att lokalen uthyrts under förutsättning av att vederbörliga tillstånd till verksamheten gavs, att ansökan om byggnadslov avslagits, eftersom myndigheterna ansåg att användningen av lokalen för persienntillverkning medförde olägenheter ur miljösynpunkt, samt att hyresvärden enligt

kontraktet haft rätt att säga upp hyresförhållandet till omedelbart upphörande utan rätt till ersättning för hyresgästen, om verksamheten skulle medföra sanitära olägenheter, vilket blev fallet.

Tingsrätten konstaterade att det var ostridigt att sanitära olägenheter i form av buller uppkommit och att myndigheterna därför vägrat lämna tillstånd till verksamheten i lokalen. Med hänsyn härtill och till den ovan refererade klausulen i hyreskontraktet, fann tingsrätten att hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, varför ersättningsyrkandet ogillades.

Hovrätten anmärkte att avstående från rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § JB endast gäller om villkoret upptagits i särskilt upprättad handling samt, om överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader, den godkänts av hyresnämnden. Då dessa föreskrifter inte iakttagits var hyresgästen inte på grund av klausulen i hyreskontraktet betagen sin rätt att fordra ersättning. Eftersom erforderligt tillstånd för hyresgästens verksamhet i lokalen inte hade erhållits, hade hyresvärden dock - enligt hovrätten - haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, varför tingsrättens domslut fastställdes.

22. Malmö tingsrätt 1981-02-04, DF 5; Hovrätten över Skåne och Blekinge 1981-10-26, DT 3239

Caféidkare i Malmö blev uppsagd. Bakgrunden till uppsägningen var att fastigheten skulle renoveras till nybyggnadsstandard och där efter disponeras av ett hyresvärden närstående företag. Under hand erbjöds hyresgästen att få stanna kvar efter ombyggnaden. Eftersom hyran då kunde komma att femdubblas och hyresgästen inte ansåg att rörelsen kunde bära en sådan hyra, valde hyresgästen att lägga ned rörelsen. Hyresgästen yrkade ersättning med 50 000 kr. avseende rörelsens värde.

Tingsrätten ansåg att den fordrade hyran för förlängning inte kunde anses ha varit annat än skälig, vilket inte heller påståtts i målet, och lämnade därför ersättningsyrkandet utan bifall.

Hovrätten ansåg inte att hyresgästen fått något formellt erbjudande om förlängning. Hyresvärden befanns dock ha haft befogad anledning upplösa hyresförhållandet, varför hovrätten fastställde tingsrättens domslut.

23. Falu tingsrätt 1981-05-26, DF 33 (Svea hovrätt, avd. 13, 1982-04-07, DT 6)

Familjeföretag som drev ett mindre hotell i Falun blev uppsagt från sina lokaler och vägrades förlängning under åberopande av att fastigheten skulle bli föremål för genomgripande ombyggnad. Ingen ersättningslokal anvisades och rörelsen lades ned. Hyresgästen yrkade ersättning med 227 801 kr., varav 221 501 kr. för förlust avseende hotellrörelsen, 4 300 kr. för flyttningskostnader och 2 000 kr. för städning. Beträffande ersättningen för rörelsens värde gjorde hyresgästen gällande att varken substansvärdeметоден eller avkastningsметоден var tillämplig vid värdering av en rörelse av detta slag. Rörelsen hade i stort sett inte redovisat några vinster och endast relativt låga löner hade tagits ut. Rörelsens värde borde enligt hyresgästen bestämmas till belopp, som motsvarade vad det enligt en på erfarenhet grundad bedömning skulle ha varit möjligt att få ut för rörelsen vid en försäljning. Hyresgästen uppskattade detta värde till 225 000 kr., vissa sålda inventarier inräknade. Hyresvärden vitsordade att ersättningsskyldighet förelåg och medgav att utge ersättning med 25 000 kr. Till den del det medgivna beloppet översteg summan av de i och för sig skäliga beloppen 4 300 kr. och 2 000 kr. var det enligt hyresvärden närmast att anse som en ersättning ex gratia, eftersom rörelsen varit helt värdelös då den saknat både substans- och avkastningsvärde.

Tingsrätten ansåg att vid bedömningen av rörelsens marknadsvärde väsentlig hänsyn måste tas till den företagsekonomiska nettoavkastning som rörelsen kunde förväntas ge. Såsom bestyrktes av en i målet hörd fastighetsmäklare fick det dock hållas för troligt att marknadsvärdet på en rörelse av ifrågavarande slag ofta är högre än som är företagsekonomiskt försvarligt. Utredningen i målet gav enligt tingsrätten inte möjlighet vare sig att precisera rörelsens framtida nettoavkastning (kunde dock antas ha kommit att bli mycket låg) eller att närmare bedöma övriga förhållanden, som skulle ha kunnat påverka marknadsvärdet. Genom en skälighetsuppskattning bestämde tingsrätten marknadsvärdet till 60 000 kr. Hyresgästen tillerkändes därför ersättning med (60 000 + 4 300 + 2 000) 66 300 kr. - Hovrätten, dit båda parter väddat, fastställde tingsrättens domslut.

24. Gävle tingsrätt 1981-06-17, DF 82

Innehavare av en kemtvätrörelse i Gävle blev uppsagd till avflyttning eftersom huset skulle rivas. Hyresgästen anvisades inte annan lokal och rörelsen lades ned år 1980. Hyresgästen yrkade ersättning med 375 000 kr. dels på den grund att han åsamkats ett inkomstbortfall på 300 000 kr. för tiden 1980 - 1983 samt värdeminskning på inventarier med 75 000 kr., dels på den grund att rörelsen kunnat överlåtas till ett pris inte understigande 375 000 kr. Hyresvärden medgav ersättningsskyldighet intill ett belopp om 40 000 kr.

Hyresgästens talan fick enligt tingsrätten så förstås att han yrkade ersättning på den för honom gynnsammaste av de angivna grunderna. Enligt domstolen framstod det inte som sannolikt med hänsyn till hyresgästens ålder och hälsotillstånd, att han i någon beaktansvärd omfattning skulle kunnat öka sin arbetsinsats och ta i anspråk outnyttjad kapacitet. Rörelsens nettovinst, som hyresgästen tillgodogjort sig som lön, hade de senaste fem åren uppgått till 27 635 kr., 35 251 kr., 28 286 kr., 48 047 kr. och 22 760 kr. (tre kvartal). Nettovinsten visade enligt tingsrätten inte sådan

påtaglig eller fast trend i utvecklingen att det fanns anledning att vid bedömningen av rörelsens framtidsutsikter frångå de historiska resultaten. Mot denna bakgrund fann tingsrätten skäligt att bestämma ersättningen för utebliven nettovinst för den yrkade perioden till 100 000 kr. i nuvärde. Härutöver fann tingsrätten skäligt att tillerkänna hyresgästen ersättning för värdeminskning på inventarier, bestämt utifrån maskinernas bruksvärde, med 20 000 kr. - Vidkommande rörelsens överlåtelsevärde uttalade tingsrätten, att rörelsens avkastningsförmåga enligt den i expropriationsmål vanligen använda avkastningsvärdeметoden skall bedömas efter avdrag för skälig ersättning för den arbetsprestation som ägaren utfört i rörelsen. Normalt bör beloppet motsvara vad det skulle ha kostat att anställa en utomstående att utföra motsvarande arbetsprestation. Med detta betraktelsesätt måste enligt tingsrätten den aktuella rörelsen anses ha helt saknat avkastningsförmåga. Med hänsyn härtill och till den tidigare redovisade framtidsbedömningen var det uppenbart att rörelsen inte kunde anses ha ett beaktansvärt överlåtelsevärde. - Ersättningen bestämdes således till 120 000 kr.

25. Göteborgs tingsrätt 1981-07-10, DF 190 (Hovrätten för Västra Sverige 1981-12-30, DT 80)

Hyresgäst som bedrev försäljning av bilar i Göteborg och för detta ändamål hyrde flera olika lokaler av samma hyresvärd blev uppsagd på grund av större ombyggnad. Hyresgästen yrkade ersättning med sammanlagt 460 000 kr. Hyresvärden medgav ersättning för vissa smärre poster, bl. a. lösöre som stulits eller skadats vid flyttning, med sammanlagt 12 000 kr., men bestred i övrigt ersättningskyldighet. - Tingsrätten fann utrett att hyresgästen godtagit en ersättningslägenhet och i övrigt anvisats en godtagbar ersättningslokal (härvid beaktade tingsrätten bl. a. att hyresvärden åtagit sig att åtgärda vissa brister i lokalen). Med hänsyn härtill och då hyresvärden haft befogad anledning att uppsäga hyresförhållandena befanns hyresvärden inte skyldig att ersätta hyresgästen för förlust på grund av hyresförhållandenas upphöran-

de. Hyresgästens krav utöver vad som medgivits lämnades utan bifall. - Hovrätten fastställde tingsrättens domslut.

Målet innehåller vissa processuella frågor som inte refererats.

26. Malmö tingsrätt 1981-10-01, DF 47; Hovrätten över Skåne och Blekinge 1982-03-25, DT 2084 (Högsta domstolen 1984-03-12, DT 7, NJA 1984 s. 172)

Innehavare av en tobaksaffär i Furulund blev uppsagd år 1980 under åberopande av att hyresvärden behövde lokalen för utökning av sin familjebostad i huset. Hyresgästen yrkade att tingsrätten måtte fastställa att hon var berättigad till ersättning. Hyresvärden bestred yrkandet och gjorde därvid gällande, att lokalen var inrymd i ett enfamiljshus och att det inte var realistiskt att utföra erforderliga reparationer och därefter åter hyra ut lokalen, medan det var realistiskt att låta reparera för att därefter själv bo i hela huset.

Tingsrätten fann att vad hyresvärden anfört fick anses väga tungt för hyresgästens avflyttning. Hyresgästen hade å sin sida sedan år 1979 haft kännedom om hyresvärdens önskemål och efter uppsägningen inte försökt realisera sina tillgångar i rörelsen. Med hänsyn härtill och till rörelsens ringa ekonomiska värde för hyresgästen, fann tingsrätten att hon inte var berättigad till ersättning och ogillade hennes talan.

Hovrätten ansåg att hyresvärden i och för sig hade sakligt skäl för uppsägningen. Vid bedömningen av om hyresvärden också haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet skall hyresvärdens skäl ställas mot hyresgästens intresse av att få behålla lokalen. Hovrätten beaktade därvid att hyresgästen hade sedan år 1973 drivit rörelse i lokalen, vilken under lång tid använts för sådant ändamål, att hon hade saknat möjlighet att erhålla annan lokal på orten, att hennes inkomst av rörelsen varit låg, men dock varit hennes huvudsakliga förvärvskälla samt att hyresvärden efter upp-

sägningen ingått i förhandlingar om förlängning, vilket talade mot att hyresvärdens behov av lokalen var särskilt starkt. Hyresgästens intresse av att få behålla lokalen ansågs väga tyngre än hyresvärdens skäl för uppsägningen, varför hovrätten inte ansåg att hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Hovrätten biföll därför, med ändring av tingsrättens dom, hyresgästens talan.

HD fastställde hovrättens dom.

27. Stockholms tingsrätt 1981-11-24, DF 242; Svea hovrätt
1982-11-25, 14:DT 22

En privatperson (N) hyrde sedan år 1941 en lokal (Vinterpalatset) av Stockholms kommun. Mellan N och AB Svensk Filmindustri (SF) fanns ett avtal om att gemensamt driva biograf i lokalen. Hyresavtalet sades upp på grund av rivning. Både N och SF yrkade ersättning. Kommunen bestred att SF hade rätt att föra ersättningstalan. Tingsrätten fann att SF var berättigad att själv föra talan. Beträffande frågan hur ersättningen skulle beräknas gjorde kommunen gällande, att skadeberäkningen skulle leda fram till ett marknadsvärde, dvs. den köpeskillning som hyresgästen skulle kunnat utfå vid en försäljning av sin rörelse inklusive överlåtelse av hyreskontraktet. N och SF å sin sida baserade sina skadekalkyler på ett fortsatt oförändrat innehav av rörelse och hyreskontrakt. - Tingsrätten fann av ordalagen i 12 kap. 57 § JB ej skäl till annat antagande än att ersättningsberäkningen skulle utgå från hypotesen att hyresförhållandet fått bestå och att hyresgästen kunnat fortsätta att driva rörelsen som förut. Denna uppfattning rubbades enligt tingsrätten inte av att ersättningsberäkningen har viss anknytning till marknadsvärden genom att beräkningsfaktorn, kapitaliseringsprocenten, kontrolleras mot köpeskillningar som erlagts vid överlåtelse av rörelser. Med denna utgångspunkt och efter att ha tagit ställning till flera andra tvistiga frågor tillerkände tingsrätten N ersättning med 2 000 000 kr. och SF ersättning med 1 600 000 kr. (Vid beräkningen av ersättning till N tillämpade

hovrätten en kapitaliseringsprocent om 12 procent på ett årsöverskott om 240 000 kr.)

Hovrätten ansåg inte att SF var berättigad att föra ersättnings-talan mot kommunen, eftersom SF inte varit hyresgäst. I analogi med expropriationsrättsliga principer borde enligt hovrätten ersättningen till N motsvara rörelsens marknadsvärde. Därutöver kunde emellertid annan ersättning ifrågakomma. Hovrätten anförde vidare bl. a., att marknadsvärdet av företag vanligen ställs i direkt relation till det årliga överskottet, att i praxis värdet i flertalet fall synes bestämmas till mellan tre och fem årsavkastningar samt att ett värde utgörande fem årsavkastningar - vilket motsvarar en kapitalisering för all framtid efter 20 procent - torde vara aktuellt beträffande företag som är väl inarbetade och som har hög goodwill. Mot denna bakgrund ansåg hovrätten att marknadsvärdet av N:s andel i rörelsen inte kunde bestämmas högre än fem årsavkastningar om 285 000 kr. Hovrätten fann skäligt att härutöver tillerkänna N 175 000 kr. i ersättning för kostnader och inkomstbortfall i samband med förvärv av ersättningsrörelse. Hovrätten bestämde därför N:s ersättning till 1 600 000 kr. (5 x 285 000 + 175 000).

28. Jönköpings tingsrätt 1982-01-13, DF 2; Göta hovrätt
1983-04-26, DT 69

Järnhandelsrörelse i Jönköping blev 1976-02-26 uppsagd från sina lokaler under återopande av förestående försäljning och rivning av fastigheten. Inför hyresnämnden enades parterna om uppskov med avflyttningen till 1977-10-01 och att hyresvärden senast 1977-06-30 skulle meddela hyresgästen huruvida ersättningslokal kunde erbjudas. Parterna förklarade sig införstådda med att hyresgästen skulle påbörja avvecklingen av sin rörelse, om sådant meddelande inte tillställdes hyresgästen. Hyresvärden lämnade inte något erbjudande om ersättningslokal och hyresgästen kunde inte heller finna någon sådan lokal. På grund härav varslade hyresgästen sin personal om uppsägning och påbörjade utförsäljning av

varulager genom realisation. 1977-08-18 meddelade hyresvärden att avflyttning inte längre påfordrades och 1977-09-26 enades parterna om förlängning av hyresförhållandet efter 1977-10-01. Hyresgästen yrkade ersättning med 123 510 kr. för förluster på grund av att hyresgästen nödgats vidta åtgärder för hyresförhållandets upphörande åren 1976-77. Hyresgästen åberopade reglerna i 12 kap. 57 § JB samt, i andra hand, den träffade överenskommelsen inför hyresnämnden.

Tingsrätten fann att ersättningsregeln i 12 kap. 57 § JB inte var tillämplig enligt ordalagen, eftersom hyresförhållandet förlängts. Vid bedömningen av om hyresvärden var ersättningsskyldig på annan grund konstaterade tingsrätten att hyresvärden enligt överenskommelsen ägt att fram t. o. m. 1977-06-30 anvisa ersättningslokal, varför ersättning inte kunde utgå för tiden före 1977-07-01. Såvitt avser tiden 1977-07-01--08-18 var hyresgästen enligt tingsrätten i samma situation som om hyresförhållandet inte förlängts och godtagbar ersättningslokal inte anvisats. Med beaktande av grunderna för 12 kap. 57 § JB fann tingsrätten därför hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen den förlust som uppkommit under angiven period. Tingsrätten uppskattade denna förlust till 30 000 kr.

Hovrätten, dit båda parter väddat, delade tingsrättens bedömning att stadgandet i 12 kap 57 § JB inte var tillämpligt på rättsförhållandet mellan parterna enligt sin ordalydelse. Hovrätten konstaterade att syftet med stadgandet är att bereda lokalhyresgäst indirekt besittningsskydd till förhyrd lokal. I den aktuella tvisten hade besittningsskyddet inte slutligt brutits och stadgandet hade således haft avsedd verkan. Enligt hovrätten var det därför inte förenligt med stadgandets skyddssyfte att ålägga hyresvärden ersättningsskyldighet enbart på grund av uppsägningen. Hovrätten ansåg det inte styrkt att hyresgästens vinst minskat på grund av under tiden 1977-07-01--08-18 vidtagna avvecklingsåtgärder eller att hyresgästen under nämnda tid haft utredningskostnader. Därför kunde enligt hovrätten inte heller det förhållandet att meddelande

om ersättningslokal inte lämnats inom avtalad tid medföra skyldighet för hyresvärden att utge ersättning på grund av överenskommen. Hovrätten lämnade därför, med ändring av tingsrättens dom, hyresgästens ersättningstalan helt utan bifall.

29. Jönköpings tingsrätt 1982-02-25, DF 7

Innehavare av en blomsteraffär blev uppsagd från sin butikslokal i centrala Anderstorp på grund av rivning. Hyresgästen anvisades en ersättningslokal c:a 200 meter bort vid samma gata. Hyresgästen, som inte accepterade den anvisade ersättningslokalen, förvärvade senare en egen fastighet i vilken han driver blomsterhandeln. Hyresgästen yrkade ersättning. Hyresvärden bestred yrkandet och gjorde därvid gällande att hyresgästen skäligen bort nöja sig med den erbjudna ersättningslokalen. - Tingsrätten fann att ersättningslokalen hade ett något sämre affärsläge och att den hade betydligt mindre utrymmen för arbete och lager än den tidigare förhyrda lokalen. Hyresgästen hade därför enligt tingsrätten inte kunnat driva sin verksamhet under ungefär samma förutsättningar i den anvisade lokalen som i den tidigare förhyrda lägenheten, varför han inte skäligen behövt nöjas med den anvisade ersättningslokalen. Tingsrätten fastställde därför att hyresvärden var skyldig att utge ersättning.

30. Uppsala tingsrätt 1982-03-08, DF 9

Innehavare av en cykelverkstad blev uppsagd från sin lokal i centrala Uppsala på grund av planerad rivning. Hyresgästen erbjöds två ersättningslokaler, som dock inte accepterades. Vid medlingen inför hyresnämnden fann nämnden på anförda skäl att ingendera ersättningslokalen var godtagbar. Hyresgästen yrkade ersättning med 38 000 kr. varav 35 000 kr. för värdet av den förlorade hyresrätten, alternativt cykelverkstadens värde (hade förvärvats för 35 000 kr.), 1 000 kr. för flyttningskostnader och 2 000 kr. för nu oanvändbara trycksaker. Hyresvärden bestred ersättningsskyldig-

het och gjorde därvid gällande, att kostnad för förvärv av hyresrätt till lokal inte är ersättningsgill. I andra hand åberopade hyresvärden att hyresgästen inte haft kostnad för avskaffande av lokalen, eftersom det i realiteten var en rörelse han förvärvade, samt, i sista hand, att hyresgästen erbjudits godtagbara ersättningslokaler.

Tingsrätten ansåg att hyresgästen var berättigad att beräkna sin förlust som "värdet av den förlorade hyresrätten, alternativt cykelverkstadens värde". Tingsrätten fann vidare utrett att köpeskillingen (35 000 kr.) så gott som uteslutande avsett förvärvet av lokalen. Tingsrätten fann inte visat att hyresnämndens bedömning av ersättningslokalerna varit oriktig. Med hänsyn härtill ansågs hyresgästen berättigad till ersättning. Tingsrätten fann skäligt att värdera hyresrätten till 23 500 kr. samt att därutöver tillerkänna hyresgästen ersättning med 1 000 kr. för flyttningskostnader och 500 kr. för trycksaker.

31. Stockholms tingsrätt 1982-06-30, DF 229; Svea hovrätt
1983-06-28, 14:DT 16

Innehavare av en lokal för pappershandel i Stockholms city blev uppsagd på grund av ombyggnads- och rivningsarbeten. Verksamheten i lokalen bestod sedan länge huvudsakligen av försäljning av pornografiska alster. Hyreskontraktet, som var tolv år gammalt, innehöll en s.k. rivningsklausul. Hyresgästen lade ned sin rörelse och yrkade ersättning med 285 000 kr. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet och gjorde därvid gällande, att hyresgästen anvisats godtagbar ersättningslokal. I andra hand bestred hyresvärden ersättningsskyldighet på grund av bl. a. att hyreskontraktet innehöll en rivningsklausul samt att verksamheten i lokalen inte överensstämde med bestämmelsen i hyreskontraktet, i vart fall borde jämkning av ersättningen ske på dessa grunder.

Tingsrätten fann bland annat på grund av att den anvisade ersättningslokalen inte var belägen i själva cityområdet (Kungsholmen)

att den inte var godtagbar. Eftersom rivningsklausulen var mer än fem år gammal och då hyresvärderna ägt kännedom om och inte protesterat mot att hyresgästen sedan flera år sålde pornografi, kunde hyresvärdens invändningar i dessa hänseenden inte tillmätas någon betydelse. Med hänsyn härtill fann tingsrätten hyresgästen berättigad till ersättning. Tingsrätten utgick från att hyresgästen på grund av svårigheter att erhålla lämplig ersättningslokal varit nödsakad att lägga ned sin rörelse och fann inte hinder att grunda ersättningen på bortfall av framtida intäkter. Tingsrätten uppskattade hyresgästens årliga förlust av nedläggningen av rörelsen till 50 000 kr. I brist på närmare utredning under vilken tid hyresgästen hade att räkna med detta inkomstbortfall uppskattade tingsrätten detta till fem år, dvs. tiden fram till hyresgästens ålderspensionering. Vid en diskontering efter av tingsrätten skärligen ansedda 11 procent ledde detta till ett nuvärde per 1981-01-01 av 185 000 kr. (3,696x50 000). Från detta belopp skulle dock dras av vad hyresgästen kunnat erhålla vid en försäljning av rörelsens varulager och inventarier. Tingsrätten uppskattade detta belopp till 25 000 kr. och bestämde således ersättningen till 160 000 kr. Tingsrätten fann inte skäl till jämkning av ersättningen.

Hovrätten, dit båda parter väddat, fann i likhet med tingsrätten att hyresgästen var berättigad till ersättning. Hyresgästen grundade i hovrätten sitt ersättningskrav på att hon förlorat arbetsförtjänst från rörelsen under fem år med sammanlagt 205 000 kr., i andra hand hävdade hon att värdet av den nedlagda rörelsen uppgick till samma belopp. Enligt hovrätten kunde den förlorade arbetsförtjänsten skattas till 60 000 kr. per år. Med hänsyn till att hyresgästen fått förtidspension med 3 000 kr. i månaden 1982-09-01 och haft extrainkomster år 1981 och år 1982 med 15 000 kr. resp. 21 000 kr., ansåg hovrätten att ersättningstiden borde bestämmas till två år. Skadan beräknades således till 120 000 kr. (2x60 000). Beträffande värdet av den nedlagda rörelsen gjorde hyresgästen gällande att flera spekulanter varit villiga att betala 300 000 kr. Särskilt mot bakgrund av rörelsens ringa av-

kastning fann inte hovrätten styrkt att rörelsen haft det påstådda försäljningsvärdet. Vid en alternativ beräkning av rörelsens värde utifrån dess avkastning fann hovrätten, att den saknat överskott under åren närmast före avflyttningen sedan en skälig företagarlön om 60 000 kr. om året dragits av. Rörelsen hade således inte haft något ekonomiskt värde utöver värdet av lager och inventarier. Hyresgästen hade emellertid inte fordrat någon ersättning för realisationsförlust på lager och inventarier. Ersättningen bestämdes av hovrätten till 120 000 kr.

32. Stockholms tingsrätt 1982-10-05, DF 323

Ett garagebolag, som hyrde en hel fastighet i Stockholm, hyrde i andra hand ut två av de tre planen till ett bilbolag. Bilbolaget hyrde i sin tur ut två biluppställningsplatser, en smörgjrop och ett mindre kontorsutrymme till en privatperson (N). Enligt ett särskilt avtal överlämnade bilbolaget till N vissa servicearbeten på bilar. N sades upp till avflyttning år 1978 och begärde ersättning med 102 000 kr. Bilbolaget bestred ersättningsskyldighet och åberopade därvid att det haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eftersom garagebolagets hyresrätt förverkats och att därigenom även bilbolagets egen hyresrätt upphört, samt, i andra hand, att N inte åsamkats någon ersättningsgill förlust på grund av hyresförhållandets upphörande.

Tingsrätten fann ostridigt att bilbolagets egen hyresrätt upphört på grund av omständigheter över vilka bilbolaget inte kunnat råda. Med hänsyn härtill hade bilbolaget enligt tingsrätten haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet med N, varför någon ersättningsskyldighet för bilbolaget inte hade uppkommit. Vidare var ostridigt att N för inkomståret 1977 deklarerat en nettovinst av den aktuella rörelsen på 12 309 kr. och att hon därvid inte räknat med någon ersättning för eget arbete. Tingsrätten fann därför inte heller visat att N lidit någon ersättningsgill skada.

33. Linköpings tingsrätt 1983-01-11, DF 1

Hyresgäst, som i Norrköping bedrev rörelse med försäljning och reparation av cyklar, blev uppsagd under återopande av bl. a. hyresvärdens eget behov av lokalen. Inför hyresnämnden träffade parterna följande förlikningsavtal. "Fastighetsägaren medger lokalhyresgästen förlängning av hyreskontraktet t.o.m. maj månad 1979. Under april månad disponeras lokalen hyresfritt. För maj månad utgår hyra i enlighet med löpande kontrakt. - Avflyttar lokalhyresgästen före den 1 maj utgår ej hyra för lokalen under maj månad." Hyresgästen flyttade i juni 1979 sin rörelse till nya lokaler. Hyresgästen yrkade ersättning med 76 500 kr. och återopande därvid att hyresvärden sagt upp honom utan att anvisa godtagbar ersättningslokal. De lokaler som hyresgästen flyttade till, och som förmedlades av hyresvärden, krävde vissa ändringsarbeten för att passa verksamheten. Arbetena bekostades av hyresgästen. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande bl. a., att förlikningsavtalet omfattat jämväl ersättningsfrågan samt att hyresvärden haft befogad anledning att säga upp hyresgästen.

Tingsrätten fann genom viss bevisning att parterna inte träffat förlikning i ersättningsfrågan. Tingsrätten fann vidare utrett att det varit av stor betydelse för hyresvärdens företags fortbestånd att få ta i anspråk de uthyrda lokalerna samt att hyresgästens nya lokaler var goda - i de flesta hänseenden bättre än de tidigare. Hyresgästen hade inte bara kunnat öka sin försäljning till följd av den ökade efterfrågan på cyklar utan också betydligt öka sin marknadsandel i området. Vid dessa förhållanden fann tingsrätten inte bara att hyresvärdens intresse vägde tyngre än hyresgästens; de hade båda haft intresse av att hyresförhållandet upplöstes. Ersättningsyrkandet ogillades därför.

34. Göteborgs tingsrätt 1983-02-16, DF 61 (Hovrätten för Västra Sverige 1984-01-04, DT 1)

Företag blev uppsagt från sina lokaler i Göteborg. Som villkor för förlängning begärde hyresvärden en höjning av hyran från 75 000 kr./år (totalhyra) till 86 100 kr. (kallhyra), vilket inte accepterades av hyresgästen. Inför hyresnämnden gjorde hyresgästen gällande att den begärda hyran var oskälig och åberopade därvid bl. a. att hyresvärden med hyresgästen till intilliggande lokaler träffat avtal om förlängning mot lägre hyra än den av hyresvärden begärda. Hyresvärden åberopade bl. a., att ett annat företag förklarat sig berett att hyra de av hyresgästen disponerade lokalerna för högre hyra än den av hyresvärden begärda. På begäran av hyresgästen yttrade sig hyresnämnden beträffande den begärda hyran och förklarade att den ansåg den fordrade hyran skälig. Hyresgästen, som flyttade från lokalerna, yrkade ersättning med 100 982 kr. och gjorde därvid gällande, att den fordrade hyran varit oskälig. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande, att det inte visats eller var uppenbart att en påtagligt lägre hyra än den hyresnämnden angivit som skälig uttagits av annan hyresgäst.

Tingsrätten fann utrett att en ny hyresgäst fått hyra de aktuella lokalerna för en kallhyra motsvarande 78 500 kr./år och att skillnaden mellan denna och den av hyresnämnden såsom skälig ansedda utgjorde något mindre än nio procent. Tingsrätten, som även beaktade att den nye hyresgästen, hörd inför domstolen, förklarat sig beredd att hyra lokalerna för minst den hyra som erbjudits för förlängning, fann i målet inte visat att marknadshyran vid utgången av hyresgästens hyrestid varit påtagligt lägre än den av hyresnämnden såsom skälig ansedda. Ersättningsyrkandet lämnades därför utan bifall. - Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

35.Malmö tingsrätt 1983-07-28, DF 270; Hovrätten över Skåne och
Blekinge 1985-01-29, DT 3019

Företag, som i lokaler i centrala Malmö bedrev bl. a. restaurangrörelse, blev uppsagt till avflyttning. Som grund för uppsägningen åberopade hyresvärden upprepade försenade hyresbetalningar samt allvarliga åsidosättanden i övrigt av hyresavtalets och jordabalkens bestämmelser, bl. a. otillåten ombyggnad. Hyresgästen yrkade ersättning med 2 628 000 kr. för förlust med anledning av hyresförhållandet upphörande. Frågan om ersättningsskyldighet förelåg avgjordes genom mellandom.

Tingsrätten fann sammanfattningsvis att hyresgästen gjort sig skyldig till kontraktsbrott eller brott mot jordabalken genom försenade hyresinbetalningar, tillbyggnad av mellanvägg mellan lokalerna, inrättande av undertak i restaurangen, av undertak och mellanväggar i affärslokalen och av kylrum i källaren, ändring av ventilationsanläggningen i affärslokalen, uppsättande av skyltar och skyltskåp på fasaden samt avstängning av soprummet. Enligt tingsrättens mening var endast de försenade hyresinbetalningarna av allvarligare karaktär. Enbart de försenade hyresinbetalningarna utgjorde dock enligt tingsrätten inte tillräcklig grund för att hyresvärden skulle undgå ersättningsskyldighet. Tingsrätten fann inte heller att övriga brott mot avtalet eller jordabalken sammantagna var så betydande att hyresgästen kunde anses ha eftersatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresvärden kunde undgå ersättningsskyldighet. Tingsrätten tog därvid hänsyn till vad hyresavtalets upphörande inneburit för hyresgästen. Hyresgästen hade förlorat en välbelägen och lönande restaurangrörelse och vidare gått förlustig nedlagt arbete och kapital samt goodwill. En förlust av den storleksordning som var aktuell i målet ansåg tingsrätten inte stå i rimlig proportion till de brott mot hyresavtalet och jordabalken tingsrätten funnit hyresgästen skyldig till. Tingsrätten fastställde således att hyresvärden i princip var ersättningsskyldig.

Hovrätten konstaterade att en hyresvärd enligt 12 kap. 57 § JB inte är skyldig att utge ersättning, om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet. Motiven till lagrummet innehåller inte några uttalanden som närmare belyser vilka omstän-

digheter som skall vara avgörande för skälighetsbedömningen (jfr prop. 1967:141 s 126). Enligt hovrättens uppfattning bör man vid bedömning av de motstående intressenas inbördes tyngd särskilt beakta att en hyresgäst som driver näring och har sin kundkrets knuten till den förhyrda lokalen - vilket är den situation som förelåg i målet - vanligen i hög grad är beroende av att få fortsätta sin rörelse i samma lokal. Det är därför - enligt hovrätten - naturligt att man i ett sådant fall ställer stränga krav på tyngden hos uppsägningsskälerna (jfr Hyreslagskommittén, SOU 1961:47 s. 115). Hovrätten fann sammanfattningsvis att hyresgästen gjort sig skyldig till kontraktsbrott eller brott mot jordabalken genom försenade hyresinbetalningar och genom att uppsätta och tillåta uppsättande av skyltar på fasaden. Hovrätten ansåg inte att hyresgästen härigenom åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det förelåg tillräcklig grund för att hyresvärden inte skulle utge ersättning. Hovrätten fastställde därför tingsrättens domslut.

Domen har överklagats och målet är ännu inte avgjort i HD.

36. Göteborgs tingsrätt 1983-11-30, DF 351

Företag som tillverkade pappersemballage blev uppsagt till avflyttning från sina lokaler i Askim. Hyresgästen yrkade ersättning med 34 200 kr. för utebliven vinst under flyttid m.m. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande, att han haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eftersom han för att bedriva sin hobbyverksamhet (hästavel och ridning) behövde lokalerna för inhyssning av ytterligare hästar och för gödselhantering samt att han dessutom ville förebygga risken att skada hyresgästens papperslager. - Tingsrätten fann vid en avvägning mellan parternas motstående intressen att hyresvärden inte kunde anses ha en i lagens mening befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och tillerkände hyresgästen ersättning med 32 778 kr.

37. Karlskrona tingsrätt 1984-01-12, DF 1; Hovrätten över Skåne
och Blekinge 1985-04-23, DT 2105

Glasmästeriföretag i Karlshamn blev uppsagt från sina verkstadslokaler under återopande av att fastigheten skulle säljas till en konsumentförening och användas i dess verksamhet. Föreningen vägrade sedermera att förlänga hyresförhållandet. Efter avflyttningen byggdes lokalerna om för föreningens verksamhet. Hyresgästen yrkade ersättning med 256 260 kr. för bl. a. upprustning av nya lokaler och inkomstbortfall under flyttningstiden och även därefter. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och gjorde därvid gällande, att godtagbara ersättningslokaler hade anvisats. Hyresgästen å sin sida hävdade att de anvisade lokalerna antingen varit olämpliga eller inte lediga till inflyttning 1981-08-01 då avflyttning från de förhyrda lokalerna skulle ske. Hyresgästen flyttade till andra lokaler med början i april 1981, men dessa var enligt hyresgästen sämre än de hyresgästen nödgades lämna. Genom mellandom avgjordes frågan om ersättningsskyldighet förelåg.

Tingsrätten fann att de lokaler hyresgästen flyttat till avgjort inte varit godtagbara som ersättningslokaler, att vissa av de anvisade lokalerna inte visats uppfylla hyresgästens utrymmesbehov samt att det beträffande vissa andra lokaler inte var visat att de skulle ha blivit inflyttningsklara till 1981-08-01. Hyresvärden ansågs därför inte ha fullgjort sin anvisningsskyldighet och tingsrättens förklarade att hyresvärden var ersättningsskyldig.

Hovrätten framhöll att vid prövningen av om uppsägningen varit befogad hyresvärdens intresse att förfoga över lokalerna skall ställas mot hyresgästens intresse att få behålla de förhyrda lokalerna, varvid det är av betydelse vilka möjligheter hyresgästen haft att erhålla andra lämpliga lokaler för sin verksamhet. Hovrätten konstaterade att hyresvärden varit mycket aktiv för att skaffa hyresgästen nya lokaler och att hyresgästen, trots hyresvärdens uttryckliga begäran, inte angett vilka krav hyresgästen

ställde på ersättningslokaler. I likhet med tingsrätten fann hovrätten att de lokaler hyresgästen flyttat till och vissa andra lokaler inte uppfyllt de anspråk som hyresgästens verksamhet krävt. Hovrätten fann dock utrett att lokaler i en fastighet, som anvisats i brev 1981-04-30, varit lämpliga och kunnat anpassas för hyresgästens verksamhet och att annat inte var visat än att dessa lokaler, om hyresgästen bestämt sig för dem, skulle ha varit färdigställda till 1981-08-01. Att hyresgästen redan i april 1981 påbörjat flyttning till andra lokaler, kunde enligt hovrätten inte ha utgjort något avgörande hinder att anta det senare erbjudandet om de mer lämpade lokalerna. Vid en samlad bedömning fann hovrätten det som rimligt att hyresgästens intresse av att få behålla de förhyrda lokalerna fick vika för hyresvärdens skäl för uppsägningen. Hyresvärden ansågs därför ha haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och hovrätten ogillade, med ändring av tingsrättens dom, hyresgästens ersättningstalan.

38. Stockholms tingsrätt 1984-02-17, DF 64

Målet gällde bl. a. frågan om ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 57 § JB.

Tandläkare (käckkirurg) blev på grund av förestående ombyggnad uppsagd från sin praktiklokal, en lägenhet på 153 kvm i centrala Stockholm. Hyresgästen blev anvisad ett flertal ersättningslokaler men godtog inte någon av dessa. Han flyttade sedemera till andra lokaler som han själv anskaffat. Hyresgästen yrkade ersättning med 2 535 228 kr. för rörelseförlust samt ombyggnads-, inrednings- och flyttningskostnader m.m. Hyresvärden medgav ersättning med 50 000 kr. för inredning av ny lokal, men gjorde gällande motfordringar på högre belopp. Hyresvärden åberopade därvid bl. a. att hyresgästen erbjudits andra lokaler med vilka han skäligen kunnat nöjas och att hyresvärden erbjudit sig att göra vissa ändringsarbeten i dem.

Tingsrätten fann med beaktande av hyresvärdens erbjudande om ändringsarbeten att två av de anvisade ersättningslokalerna varit godtagbara, varför någon ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 57 § JB inte visats föreligga. På grund av motfordringar ogillades hyresgästens talan även såvitt avser det i och för sig medgivna beloppet 50 000 kr.

Domen har överklagats och målet är ännu inte avgjort i hovrätten.

39. Stockholms tingsrätt 1984-04-16, DF 143

Två innehavare av en tobaksaffär i Stockholm blev uppsagda på grund av förestående rivning. De blev inte anvisade någon ersättningslokal och rörelsen lades ned. Hyresgästerna yrkade ersättning med 357 770 kr. (5x71 554) beräknat på rörelsens avkastningsvärde. Om domstolen skulle finna att rörelsen inte hade något värde, yrkade hyresgästerna, i andra hand, ersättning för personlig inkomstförlust med 214 662 kr. (3x71 554). De hade inte kunnat få något annat arbete som ersättning för rörelsen och hade vid rörelsens avveckling i genomsnitt tre år kvar till pension. Hyresvärden medgav endast 15 000 kr. för förlust vid försäljning av lager och inventarier.

Tingsrätten konstaterade att enligt förarbetena till 12 kap. 57 § JB ersättning i princip skall utgå för all skada samt att samma grunder som gäller för bestämmande av ersättning för s.k. rörelseskada vid expropriation bör kunna tillämpas. Vid beräkning av rörelsens avkastningsvärde måste hänsyn tas till lönekostnader. Tingsrätten fann att avdrag för innehavarnas arbete borde göras med 100 000 kr. per år. Vid sådant förhållande kunde rörelsen inte anses ha haft något värde med utgångspunkt i en avkastningsvärdering. Beträffande andrahandsyrkandet om ersättning för personlig inkomstförlust fann tingsrätten inte hinder mot att grunda ersättning enligt 12 kap. 57 § JB på bortfall av framtida intäkter. Därvid konstaterade tingsrätten att hyresgästerna inte kunnat få något annat arbete som ersättning för arbetet i rörelsen, att

rörelsen visat en nedåtgående trend samt att hyresgästernas inkomstförlust skäligen borde beräknas till 40 000 kr. per år. Med hänsyn till att hyresgästerna haft i genomsnitt tre år kvar till pension och till att det var fråga om en engångsersättning bestämdes kapitaliseringsfaktorn till 2,5. Ersättningen bestämdes därför till 100 000 kr. ($2,5 \times 40\,000$). Från detta belopp avräknades dock 5 000 kr. för försäljning av lagret.

40. Malmö tingsrätt 1984-07-13, DF 279; Hovrätten över Skåne och Blekinge 1984-12-07, DT 2228

Företag som drev en pub- och restaurangrörelse i Malmö blev 1982-12-14 uppsagt från sina lokaler till avflyttning 1984-10-01 på grund av förestående rivning. Hyresgästen anskaffade själv 1983-02-14 nya lokaler i en grannfastighet. I målet var ostridigt att hyresvärden inte anvisat någon ersättningslokal. Hyresgästen yrkade ersättning med 319 350 kr. varav 90 000 kr. för dubbelhyra, 15 000 kr. för flyttningskostnader och återstoden för kostnader för iordningställande av de nya lokalerna.

Tingsrätten fann att det förhållandet att hyresgästen själv anskaffat lokal inte i och för sig medförde att hyresvärdens anvisningsskyldighet bortfallit. Tingsrätten ansåg dock att hyresgästen gått förlustig sin rätt till ersättning och beaktade därvid bl. a. följande omständigheter. Uppsägningen skedde drygt 20 månader före kontraktstidens utgång och hyresgästen tecknade kontrakt för en ny lokal redan ungefär två månader efter uppsägningen. Hyresgästen hade inte påstått att man före kontraktstecknandet närmare förhört sig hos hyresvärden om ersättningslokal. Då de nya lokalerna ostridigt inte var godtagbara för det avsedda ändamålet, borde hyresgästen före förhyrning av dessa ha efterhört om hyresvärden kunde anskaffa bättre lokaler.

Hovrätten ansåg att ersättningsskyldighet förelåg och uttalade därvid bl. a. följande. Enligt 12 kap. 57 § JB genombryts lokal-

hyresgästs besittningsskydd bl. a. i det fallet att huset skall rivas och hyresvärden anvisar godtagbar ersättningslägenhet. Det krav på erbjudande av ny lokal som i paragrafen ställs på hyresvärden är enligt lagtexten absolut och även förarbetena till paragrafen ger intrycket att den stadgade anvisningsskyldigheten är undantagslös. Den nya lokal som hyresgästen hyrt har ostridigt inte varit sådan att hyresgästen bort nöja sig med den, om den anvisats av hyresvärden. Det förhållandet att hyresgästen genom ingående av ett nytt hyresavtal på egen hand sökt säkerställa restaurangrörelsens fortsatta bedrivande kan därför inte medföra att hyresvärdens anvisningsplikt upphört. Eftersom 12 kap. 57 § JB inte pålägger hyresgästen någon skyldighet att vara verksam för anskaffande av ersättningslokal, kan inte heller den omständigheten att hyresgästen ingått avtalet utan att dessförinnan efterhöra om hyresvärden kunde skaffa en bättre lokal få den verkan att dennes anvisningsplikt upphört. Hyresvärden har vid sina kontakter med hyresgästen inte sökt förvissa sig om att hyresgästen inte var intresserad av någon annan ersättningslokal och hyresvärden har inte heller visat, att han faktiskt kunnat erbjuda bolaget någon annan lokal under den tid som stått honom till buds härför. Med hänsyn härtill kunde hyresvärden enligt hovrätten inte undgå skyldighet att ersätta hyresgästens förlust på grund av hyresförhållandets upphörande. - Beträffande frågan om vilken skada som var ersättningsgill enligt 12 kap. 57 § JB fann hovrätten att ersättningen skulle fastställas enligt samma grunder som ersättning för s.k. rörelseskada vid expropriation, vilket betydde att ersättning i ett fall som detta kunde utgå för sådan värdeminskning beträffande hyresgästens egendom som direkt berott på hyresförhållandets upplösning och för skada på grund av hinder och intrång i den verksamhet som hyresgästen drivit i lokalen. Den ersättning hyresgästen begärt för dubbelhyra och iordningställande av den nya lokalen föll enligt hovrätten inte under någon av dessa kategorier av ersättningsgill skada, varför hyresgästens talan i denna del inte bifölls. I enlighet med hyresvärdens medgivande tillerkändes hyresgästen dock, med ändring av tingsrättens domslut, ersättning med 11 900 kr. för flyttningskostnader.

41. Malmö tingsrätt 1985-10-09, DF 533

Innehavare av en blomsteraffär i Malmö blev 1982-11-24 uppsagd till avflyttning 1983-09-30 på grund av omfattande renovering av fastigheten. Hyresgästen erbjöds flera ersättningslokaler, som han inte ansåg sig kunna godta. Hyresgästen träffade 1983-02-22 nytt hyresavtal om lokal för sin rörelse. Ersättning begärdes med 106 352 kr., varav 50 000 kr. för förvärv av ny hyresrätt, 15 000 kr. för dubbla hyror och återstoden kostnader för fordringsställande av den nya lokalen.

Tingsrätten konstaterade att den lokal som hyresgästen själv anskaffat var välbelägen och särskilt lämplig samt avtalet mycket förmånligt. Hyresgästen upplyste inte hyresvärden om avtalet och denne fortsatte att anvisa ersättningslokaler, vilka hyresgästen avböjde. Hyresvärden erbjöd sig också att förlänga kontraktet till dess han anvisat ytterligare lokaler, som var godtagbara, men på detta erbjudande svarade hyresgästen inte. Utredningen gav därför enligt tingsrätten vid handen att hyresgästen på ett mycket tidigt stadium definitivt bestämt sig för den ersättningslokal han själv anskaffat - som måste bedömas som fullgod - och därefter inte haft för avsikt att hyra någon annan lokal. Hyresvärdens fortsatta ansträngningar att anvisa lokaler var därvid meningslösa. Under dessa omständigheter fann tingsrätten - oavsett om de anvisade lokalerna varit sådana att hyresgästen icke kunnat nöjas därmed - inte skäligt att förplikta hyresvärden att utge någon ersättning, varför käromålet ogillades.

Domen har överklagats och målet är ännu inte avgjort i hovrätten.

42. Kalmar tingsrätt 1985-10-21, DF 52

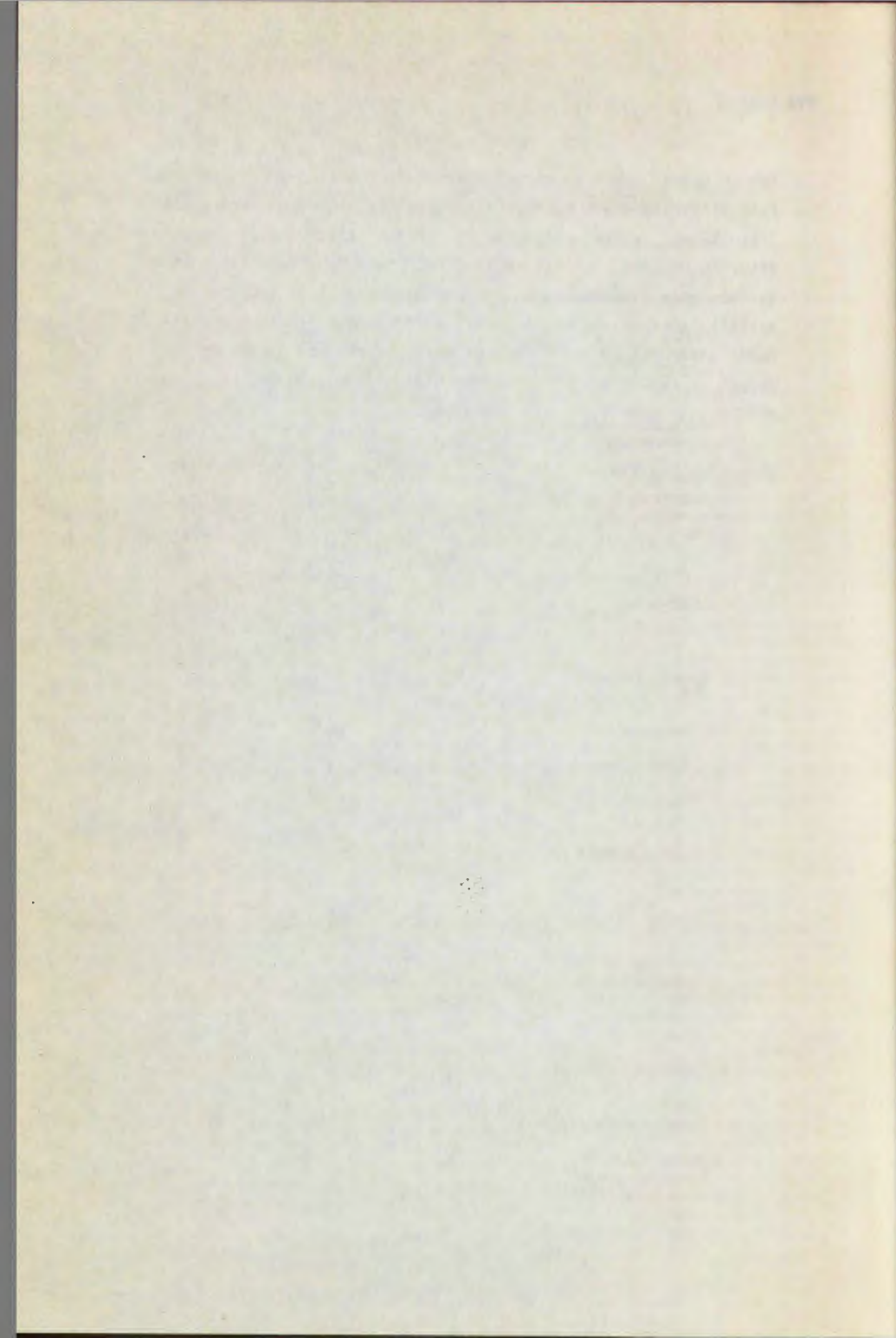
Ett parkeringsföretag med verksamhet över hela landet hyrde sedan fem år tillbaka parkeringsdäcket med c:a 170 parkeringsplatser och därtill hörande trafikutrymmen och lagerutrymmen i ett butikscentrum i Kalmar. Hyresvärden sade upp hyresavtalet och vägrade för-

längning och åberopande därvid, att "hyresvärden har stort behov av att kunna förfoga över ifrågavarande utrymmen för att tillgodosätta de krav som butikshyresgästerna och deras kunder framställt". Parkeringsföretaget yrkade ersättning med 698 000 kr. varvid företaget gjorde gällande att detta belopp motsvarade rörelsens värde, 714 000 kr. med avdrag för 16 000 kr. för inventarier som hyresvärden övertagit. Företaget räknade därvid med att ett årligt överskott om 100 000 kr. gått förlorat för överskådlig tid. (kapitalisering efter 14 procent). Hyresvärden bestred käromålet och gjorde därvid gällande, att han haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eftersom parkeringsföretaget bl. a. misskött parkering i skilda hänseenden och brutit mot avtal om prissättning, vilket orsakat konflikter mellan hyresgästerna i varuhuset och parkeringsföretaget. För det fall ersättningsskyldighet skulle föreligga hävdade hyresvärden att jämkning skulle ske till 0 kr.

Tingsrätten fann inte visat någon omständighet som medfört att hyresvärden haft befogad anledning upplösa hyresförhållandet, varför hyresvärden således var skyldig att ersätta parkeringsföretaget dess förlust på grund av att hyresavtalet upphört. I analogi med expropriationsrättsliga principer ansåg tingsrätten att ersättningen till parkeringsföretaget skulle motsvara minskningen i rörelsens marknadsvärde och att i brist på köpeskillingsstatistik minskningen i marknadsvärdet fick ställas i direkt relation till nedgången i det årliga överskottet. Vid beräkningen av överskottet ansåg tingsrätten att de enskilda posterna i parkeringsföretagets kalkyl kunde anses vara rimliga antaganden. Enligt tingsrätten fick dock företaget vid en förlängning av hyresförhållandet räkna med väsentligt högre hyra och högre driftskostnader än vad som upptagits i kalkylen, varför överskottet stannade vid 45 000 kr. per år. Tingsrätten konstaterade att värdeförändringar i praxis synes bestämmas till mellan tre och fem gånger förändringen i årliga överskottet. Parkeringsföretaget var enligt tingsrätten väl inarbetat och hade hög goodwill. Med hänsyn till att ränteläget var högt vid värdetidpunkten, att delrörelsen i Kalmar endast var

fem år gammal och till osäkerheten i det framräknade resultatet, fann tingsrätten att en intrångsersättning utgörande fyra gånger "resultatet", vilket motsvarar en kapitalisering för all framtid efter 25 procent, gav ett rimligt resultat. Med dessa utgångspunkter bestämde tingsrätten intrångsersättningen till 180 000 kr., vartill lades 20 000 kr. i andel av företagets gemensamma kostnader under ett år och frändrogs det av företaget avräknade beloppet om 16 000 kr. Ersättningen blev således 184 000 kr. Tingsrätten fann inte skäl till jämkning.

Domen har överklagats och målet är ännu inte avgjort i hovrätten.



Statens offentliga utredningar 1987

Kronologisk förteckning

1. Otillbörlig efterbildning. Ju.
2. Dödsboärande och samärande av jordbruksfastighet m.m. Ju.
3. Långtidsutredningen '87. Fi.
4. En ny kyrkolag m. m. Del 1. C.
5. En ny kyrkolag m. m. Del 2. C.
6. Folkstyrelsens villkor. Ju.
7. Barnets rätt. Ju.
8. Svenska försvarsindustrins utlandsverksamhet. UD.
9. Det svenska totalförsvaret inför 90-talet. Fö.
10. Indrivningslag m.m. Fi.
11. Skydd för det väntade barnet. Ju.
12. Legitimation för vissa kiropraktorer. S.
13. Översyn av rättegångsbalken 3. Ju.
14. Mordet på Olof Palme. Ju.
15. Miljöskadefond. ME.
16. Begravningslag. C.
17. Franchising. Ju.
18. Internationella familjerättsfrågor. Ju.
19. Varannan damernas. A.
20. Läkemedel och hälsa. S.
21. Äldreomsorg i utveckling. S.
22. Missbrukarna Socialtjänsten och Tvånget. S.
23. Medicinteknisk säkerhet. S.
24. Produktsäkerhetslag. Fi.
25. Ökat kommunalt våghållningsansvar. K.
26. Enskilda vägar. K.
27. Skeppslega till utlänning. Tillstånd, dispenser, flaggskifte. K.
28. Bistånd för bättre miljö i u-land. UD.
29. Stöd till näringslivet. Fi.
30. Fel i fastighet. Ju.
31. Integritetsskyddet i informationssamhället 4. Ju.
32. För en bättre miljö. ME.
33. Ju mer vi är tillsammans. Del 1. C.
34. Ju mer vi är tillsammans. Exempelsamling. Del 2. C.
35. Ju mer vi är tillsammans. Underlag för reformer samt förslag. Del 3. C.
36. För en bättre miljö. Miljövårdsfamiljen. Myndigheter och författningar. ME.
37. Stödet till barn- och ungdomsföreningar. C.
38. Arkiv för individ och miljö. U.
39. Studiemedel. U.
40. Datorisering av tullens export- och importrutiner. Fi.
41. Fasta Öresundsförbindelser. K.
42. Miljökonsekvenser av fasta Öresundsförbindelser. K.
43. Snabbare körkortsingripanden m.m. K.
44. Livsmedelspriser och livsmedelskvalitet. Jo.
45. Översyn av mervärdesskatten. Del XI. Fi.
46. Översyn av rättegångsbalken 4. Ju.
47. Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen. Bo.



Statens offentliga utredningar 1987

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Tillbörlig efterbildning. [1]
Dödsboälgande och samägande av jordbruksfastighet
n.m. [2]
Folkstyrelsens villkor. [6]
Barnets rätt. [7]
Skydd för det väntade barnet. [11]
Översyn av rättegångsbalken 3. [13]
Mordet på Olof Palme. [14]
Franchising. [17]
Internationella familjerättsfrågor. [18]
Fel i fastighet. [30]
Integritetsskyddet i informationssamhället 4. [31]
Översyn av rättegångsbalken 4. [46]

Utrikesdepartementet

- Svenska försvarsindustrins utlandsverksamhet. [8]
Bistånd för bättre miljö i u-land. [28]

Försvarsdepartementet

- Det svenska totalförsvaret inför 90-talet. [9]

Socialdepartementet

- Legitimation för vissa kiropraktorer. [12]
Läkemedel och hälsa. [20]
Äldreomsorg i utveckling. [21]
Missbrukarna Socialtjänsten och Tvånget. [22]
Medicinteknisk säkerhet. [23]

Kommunikationsdepartementet

- Ökat kommunalt väghållningsansvar. [25]
Enskilda vägar. [26]
Skeppslega till utlänning. Tillstånd, dispenser,
laggskifte. [27]
Fasta Öresundsförbindelser. [41]
Miljökonsekvenser av fasta Öresundsförbindelser. [42]
Snabbare körkortsingripanden m.m. [43].

Finansdepartementet

- Långtidsutredningen '87. [3]
Indrivningslag m.m. [10]
Produktsäkerhetslag. [24]
Stöd till näringslivet. [29]
Datorisering av tullens export- och importrutiner. [40]
Översyn av mervärdesskatten. Del XI. [45]

Utbildningsdepartementet

- Arkiv för individ och miljö. [38]
Studiemedel. [39]

Jordbruksdepartementet

- Livsmedelspriser och livsmedelskvalitet. [44]

Arbetsmarknadsdepartementet

- Varannan damernas. [19]

Bostadsdepartementet

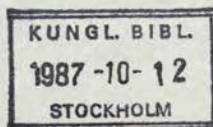
- Skåliga lokalhyror och trygghet i besittningen. [47]

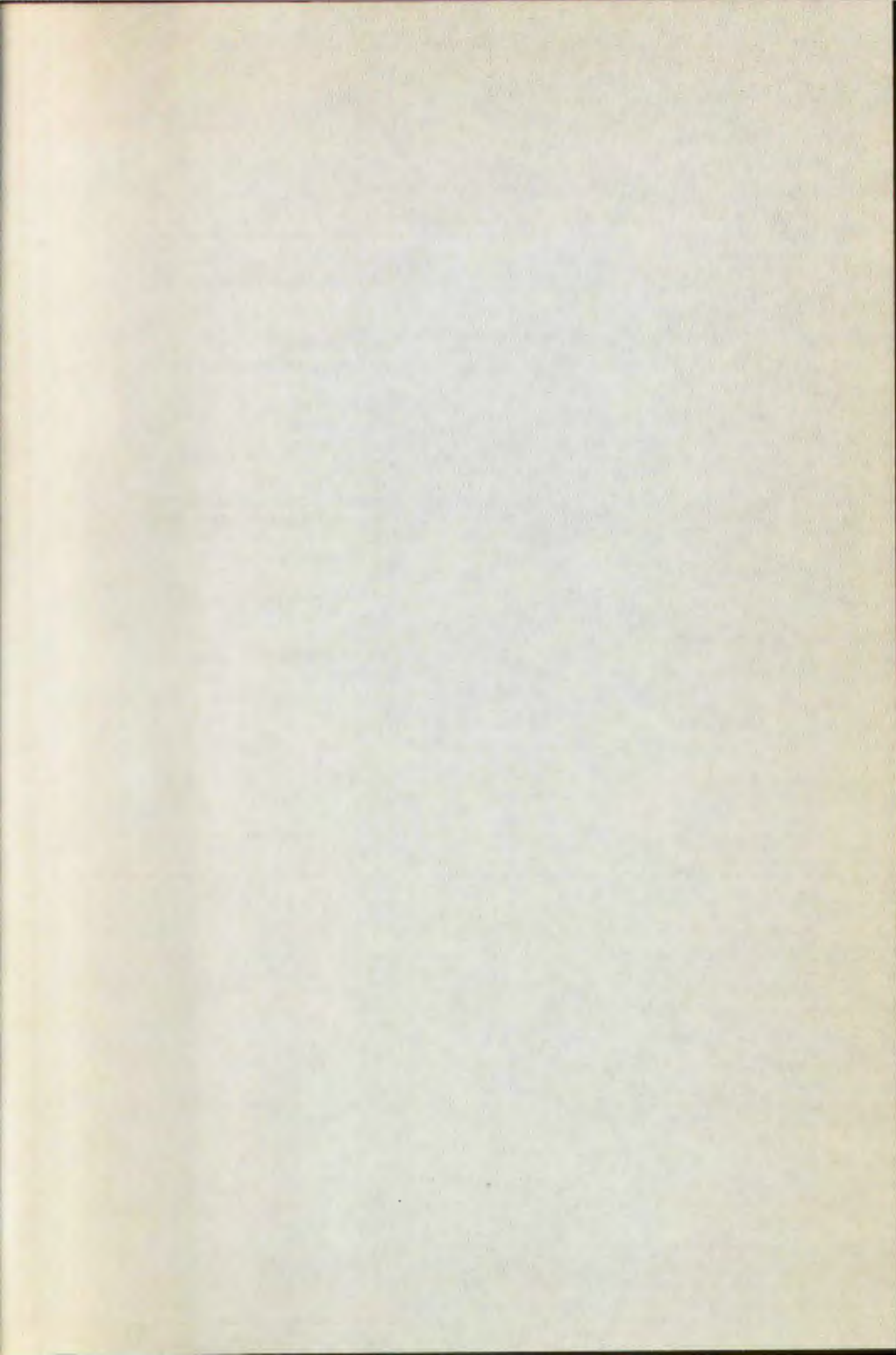
Civildepartementet

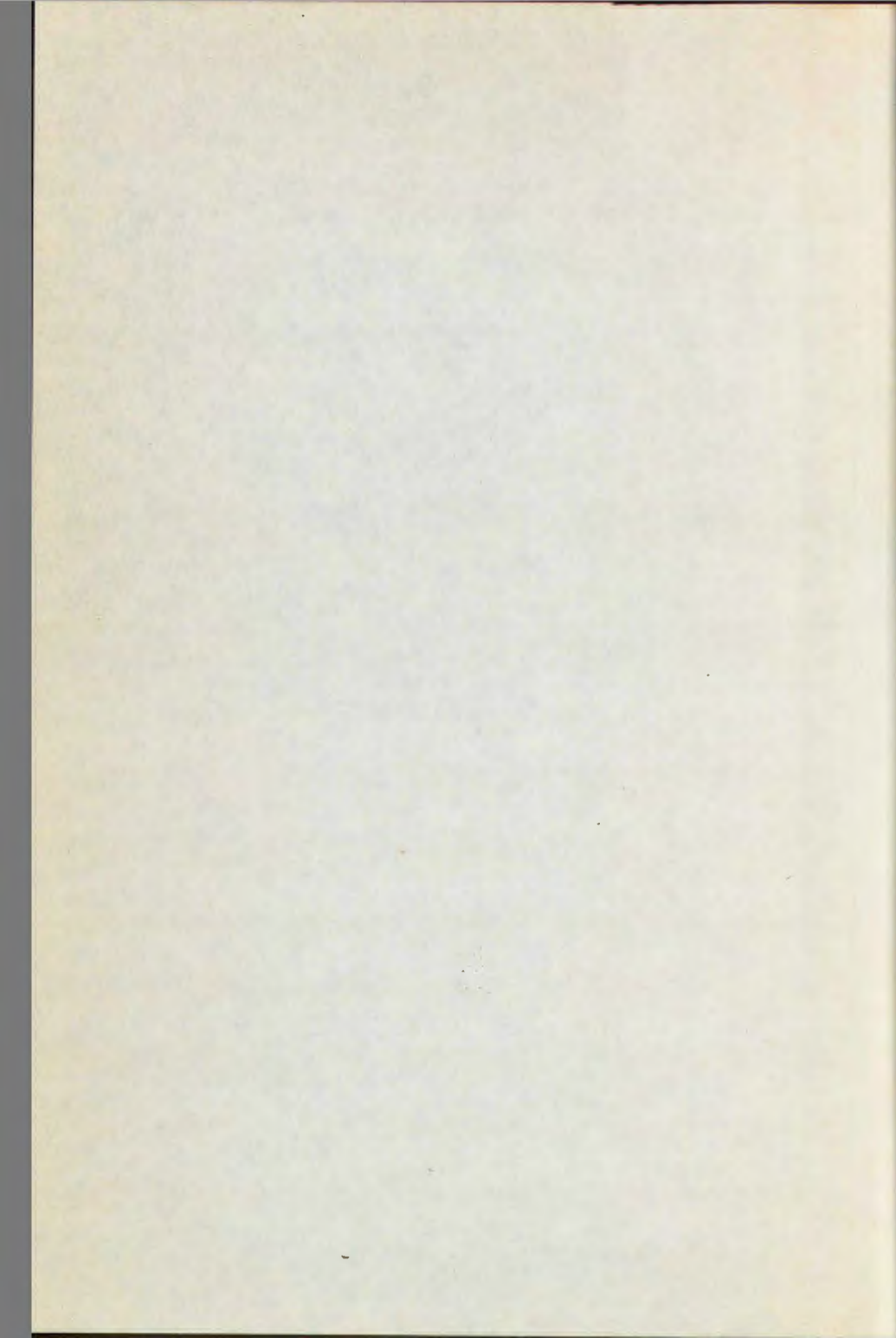
- En ny kyrkolag m. m. Del 1. [4]
En ny kyrkolag m. m. Del 2. [5]
Begravningslag. [16]
Ju mer vi är tillsammans. Del 1. [33]
Ju mer vi är tillsammans. Exempelsamling. Del 2. [34]
Ju mer vi är tillsammans. Underlag för reformer samt
förslag. Del 3. [35]
Stödet till barn- och ungdomsföreningar. [37]

Miljö- och Energidepartementet

- Miljöskadefond. [15]
För en bättre miljö. [32]
För en bättre miljö. Miljövårdsfamiljen. Myndigheter
och författningar. [36]









ALLMÄNNA FÖRLAGET

ISBN 91-38-10043-6
ISSN 0375-250X