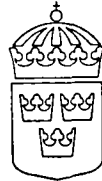


Regeringens proposition 1987/88:162

om hyran vid andrahandsupplåtelse av
bostadslägenheter m. m.



Prop.
1987/88:162

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 24 mars 1988.

På regeringens vägnar

Kjell-Olof Feldt

Hans Gustafsson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att det införs nya bestämmelser i 12 kap. jordabalken, som i huvudsak innebär att hyresvärden vid upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet eller vid upplåtelse i annat fall av möblerat eller omöblerat rum kan bli återbetalningsskyldig, om han tar emot en hyra som inte är skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Detta innebär bl. a. den nyheten i förhållande till gällande rätt att hyresnämnden kan ändra den hyra som bestäms när lägenheten upplåts till hyresgästen, den s. k. förstagångshyra. Frågan om återbetalningsskyldighet prövas av hyresnämnden på ansökan av hyresgästen. En sådan ansökan kan göras även efter det att hyresförhållandet har upphört.

De nya bestämmelserna ersätter bestämmelserna i 12 kap. 65 a § jordabalken om straffansvar och återbetalningsskyldighet i vissa fall för en hyresvärd som tar ut en uppenbart oskäligen hyra. Dessa bestämmelser upphävs.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1988.

Propositionens lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att det i 12 kap. skall införas en ny paragraf, 55 b §, samt närmast
före 55 b § en ny rubrik av följande lydelse,
dels att 12 kap. 65 a, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m. m.

55 b §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden i fall som avses i första stycket har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom laga-kraftvunnet beslut och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta ut-hyrningen från och med dagen för ansökningen. Vid denna prövning

¹12 kap. jordabalken omtryckt 1984:694.

tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökningen ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

65a §²

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

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

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

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

²Senaste lydelse 1985:183.

66 §³

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarande vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 b § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarande vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §⁴

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33-35, 40, 46, 47, 49-54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33-35, 40, 46, 47, 49-54, 55 a, 55 b eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

³Senaste lydelse enligt prop. 1987/88:146.

⁴Senaste lydelse 1987:816.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärderna och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

70 §⁵

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.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

73 §

I hyrestvister som avses i 49 eller 54 § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömmande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 b § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömmande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 55b, 66 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Ett beslut om återbetalning av hyra enligt 55 b § får dock inte avse tid före ikraftträdandet.

⁵Senaste lydelse enligt prop. 1987/88:146.

2 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*4 §²

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, 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 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 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, 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),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹Lagen omtryckt 1985:660.

²Senaste lydelse enligt prop. 1987/88:146.

8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

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.

32 §³

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § *sjunde stycket* eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1987:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

³Senaste lydelse 1987:1278.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 24 mars 1988

Närvarande: statsrådet Feldt, ordförande, och statsråden Gustafsson, Leijon, Peterson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Johansson, Hulterström, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter m. m.

1 Inledning

Jag tar i detta ärende upp frågor som bl. a. gäller hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet.

Bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter finns i 12 kap. 53–55 a §§ jordabalken (hyreslagen). De innebär i korthet följande.

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om en ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten (54 §).

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är därvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag (55 §).

Med en lägenhets bruksvärde avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd ur hyresgästens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort. Vid bedömningen skall man alltså i princip inte ta hänsyn till hyresvärdens kostnader för lägenheten (se prop. 1983/84:137 s. 68).

Vid *hyresavtal med obestämd hyrestid* får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings. Beslutet får dock inte i något fall avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas (55 a §). Skälet till detta är att man har velat undvika alltför täta framställningar om ändrade hyresvillkor. Detta gäller även de villkor som bestäms vid hyrestidens början. En hyresgäst kan alltså inte få den avtalade

inflyttningshyran ändrad förrän efter sex månader (se prop. 1983/84:137 s. 101 f och s. 136).

Beslut om ändring av hyresvillkoren i *hyresavtal med bestämd hyrestid* får i regel inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp. Hyresgäster med långtidsavtal, dvs. avtal med en hyrestid längre än ett år, har dock en möjlighet att få villkoren ändrade under löpande avtalsperiod, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål, kan hyresgästen inte begära prövning av hyran innan hyresförhållandet varat nio månader i följd. Avser hyresavtalet en lägenhet som utgör en del av upplåtarens egen bostad, kan hyresgästen över huvud taget inte få till stånd en omprövning av hyresvillkoren med stöd av hyreslagen.

Hyresgäster, som har avstått från sitt besittningsskydd, kan i praktiken ofta inte utnyttja sin rätt att begära omprövning av hyran, eftersom en sådan åtgärd kan resultera i att hyresgästen blir uppsagd.

För att stärka skyddet för dessa hyresgäster infördes den 1 januari 1985 bestämmelserna i 65 a § fjärde stycket hyreslagen (se SoU 1981:77 s. 377 f och prop. 1983/84:137 s. 138). Den som hyr ut en bostadslägenhet och uppsåtligt begagnar sig av att hyresgästen saknar besittningsskydd till att ta ut en hyra som är uppenbart oskälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att betala tillbaka vad han tagit emot, i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp.

I ett nyligen avgjort mål har högsta domstolen prövat ett åtal enligt 65 a § fjärde stycket mot en bostadsrättshavare som hade hyrt ut sin lägenhet. I domen, som meddelades den 23 december 1987, DB 40, konstaterade högsta domstolen att bestämmelsen i 65 a § fjärde stycket inte är tillämplig när hyran bestäms i samband med att hyresavtalet träffas. Den s. k. förstahandshyran omfattas alltså inte av bestämmelsen.

Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) har i en skrivelse den 27 februari 1987 begärt att hyreslagen ändras så att en bostadsrättshavare alltid har rätt att få sina rimliga självkostnader täckta vid en andrahandsuthyrning.

Stockholms kommun har i en skrivelse, som kom in till bostadsdepartementet den 29 juni 1987, föreslagit vissa åtgärder för att förstärka andrahandshyresgästernas ställning. Kommunen föreslår bl. a. att hyreslagen ändras så att a) det klarare framgår "att bruksvärdeprincipen även gäller vid andrahandsuthyrning oavsett om det är en bostadsrätts- eller hyreslägenhet", b) fastighetsägaren skall kunna begära att en andrahandsuthyrning upphävs eller att förstahandshyresgästen förlorar hyresrätten om inte bruksvärdeprincipen följs, c) andrahandshyran skall kunna prövas redan efter tre månader med möjlighet att retroaktivt återfå den del av hyran som legat över bruksvärdenivån. Kommunen har till skrivelsen fogat en utredningspromemoria om andrahandsmarknaden i Stockholm, som har upprättats av kommunens fastighetskontor i december 1986.

Från Hyresgästernas riksförbund har i en skrivelse till mig den 25 januari 1988 och vid en uppvaktnings hos mig av företrädare för förbundet framförts

önskemål om en lagändring så att andrahandshyresgäster får ett bättre skydd mot oskäligen hyror. Enligt riksförbundet bör det finnas ett förbud mot att ta ut en högre hyra i andra hand än den hyra som gäller för lägenheten på grund av en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. I de fall en förhandlingsöverenskommelse saknas för lägenheten bör andrahandshyresgästen ha möjligheter att få sin hyra prövad med hänsyn till bruksvärdet. Riksförbundet anser också att det bör fastställas särskilda normer eller schabloner för den ersättning som får tas ut för nyttjandet av de möbler hyresvärderna tillhandahåller.

Bestämmelsen i 65 a § fjärde stycket har också behandlats i motioner i riksdagen (se BoU 1986/87:14 s. 29 och motionerna 1987/88 Bo 235 och 1987/88 Bo 412).

Jag vill nu ta upp frågan om en förstärkning av skyddet för bl. a. andrahandshyresgäster.

Under beredningen av detta ärende i bostadsdepartementet har under hand inhämtats synpunkter från hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg, Hyresgästernas riksförbund och HSB:s riksförbund.

Regeringen beslöt den 10 mars 1988 att inhämta lagrådets yttrande över bl. a. ett förslag till lag om ändring i jordabalken. De lagförslag som remitterades till lagrådet bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*. Lagrådets yttrande, som avgavs den 17 mars 1988, bör fogas till protokollet som *bilaga 2*.

Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran utom i ett avseende. Jag återkommer strax till den frågan (avsnitt 2 och specialmotiveringen till 12 kap. 55 b § jordabalken). Som kommer att framgå i det följande godtar jag lagrådets förslag och förordar alltså en ändring i det remitterade förslaget. Jag kommer dessutom att föreslå vissa mindre redaktionella ändringar.

2 Allmän motivering

Mitt förslag: Nya bestämmelser införs i hyreslagen som ger hyresnämnden möjlighet att på ansökan av s. k. andrahandshyresgäster m. fl. ålägga hyresvärderna att betala tillbaka den del av den mottagna hyran som överstiger skälig hyra enligt 55 § hyreslagen. Återbetalningsskyldigheten kan avse även den hyra som bestäms när hyresavtalet ingås, förstagångshyran. Hyresvärderna kan dock inte bli återbetalningsskyldig för längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningsdagen. I ett ärende om återbetalning får hyresnämnden på begäran av hyresgästen fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen. Bestämmelserna gäller upplåtelse i andra hand av bostadslägenheter och förstahandsupplåtelse av möblerade eller omöblerade rum, om upplåtelseerna avser annat än fritidsändamål.

De nya bestämmelserna ersätter bestämmelserna i 65 a § fjärde stycket hyreslagen om straffansvar och återbetalningsskyldighet i vissa fall för en hyresvärd som tar ut uppenbart oskäligen hyra. Dessa bestämmelser upphävs.

Skälen för mitt förslag: I ett läge med brist på bostadslägenheter finns det en uppenbar risk att ungdomar, invandrare och andra som har svårt att få ett förstahandskontrakt måste acceptera en oskäligen hög hyra för att få hyra en lägenhet i andra hand. Det är allmänt känt att den som hyr i andra hand ofta får betala en hyra som är betydligt högre än vad som vid en prövning enligt bruksvärdereglerna i 55 § hyreslagen skulle anses som skälig hyra. Vad jag nu har sagt bekräftas av den nyss omnämnda utredningen om andrahandsmarknaden i Stockholm.

Samma utsatta ställning har den som hyr möblerat eller omöblerat rum.

Enligt min mening bör utgångspunkten vara att en hyresgäst i de nu angivna fallen inte skall behöva betala en högre hyra än vad som motsvarar bruksvärdehyran för lägenheten. Detta bör gälla oavsett om uthyrningen avser en hyreslägenhet eller en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt.

Som framgår av min redogörelse för gällande ordning, infördes bestämmelserna i 65 a § fjärde stycket för att stärka skyddet för de hyresgäster som antingen på grund av lag – vilket är fallet vid korttidsupplåtelser av möblerade rum och när hyresavtalet avser en lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad – eller till följd av att de avstått från sitt besittningsskydd inte har möjlighet att begära en omprövning av hyresvillkoren hos hyresnämnden. Genom högsta domstolens dom den 23 december 1987 har fastslagits att dessa bestämmelser inte kan tillämpas beträffande den hyra som bestäms när lägenheten upplåts till hyresgästen. Detta innebär att bestämmelserna normalt inte blir tillämpliga beträffande korttidsupplåtelser av möblerade rum eller när hyresavtalet avser en lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad och att andrahandshyresgästens skydd mot oskäligen höga hyror i huvudsak begränsas till de fall då hyresvärden under hyrestiden får till stånd en hyreshöjning.

Enligt min mening är en sådan ordning inte tillfredsställande. Skyddet mot oskäligen höga hyror i nu avsedda fall bör, för att bli verkningsfullt, omfatta även den s. k. förstagångshyra. En lagändring är därför erforderlig.

Den lösning som förefaller ligga närmast till hands är att ändra straffbestämmelsen i 65a § fjärde stycket hyreslagen så att den blir tillämplig även beträffande avtal om förstagångshyra. Enligt min mening kan det emellertid med fog ifrågasättas om det är lämpligt att ha en straffsanktion i detta sammanhang. Jag tänker i första hand på det förhållandet att det ibland kan vara svårt för den som skall hyra ut att bilda sig en uppfattning om lägenhetens bruksvärde. Detta gäller särskilt när upplåtelsen avser en bostadsrättslägenhet eller uthyrningsrum. Det måste från rättssäkerhetssynpunkt anses tveksamt om en felbedömning av lägenhetens bruksvärde skall kunna medföra ett straffansvar för upplåtaren. En förutsättning för straffansvar måste under alla förhållanden vara att det lämnas en tämligen bred marginal mellan vad som är skälig hyra enligt bruksvärdereglerna och straffbar överhyra. En så utformad regel ger enligt min mening ett alltför svagt skydd mot oskäligen höga hyror. I en situation med bostadsbrist kan man nämligen utgå från att hyror anpassas till en nivå strax under vad som är straffbar överhyra. Härigenom skapas en hyresnivå som ligger väsentligt över lägenheternas bruksvärde.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört anser jag att det finns skäl att överväga en annan lösning av skyddet mot oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning m. m. än ett straffansvar för hyresvärden.

En lösning är att hyreslagens bestämmelser om avstående från besittningsskydd ändras så att hyresnämnden kan vägra att godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd, om nämnden finner att den avtalade hyran inte är skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Hyresnämnden skulle också kunna göra giltigheten av sitt godkännande beroende av att bruksvärdchyra utgår under hyrestiden.

Antalet ärenden hos hyresnämnderna som gäller avstående från besittningsskydd har emellertid ökat kraftigt de senaste åren. Enligt domstolsverkets statistik uppgick det totala antalet sådana ärenden hos hyresnämnderna under 1987 till 18 655, vilket motsvarar 43,6 % av samtliga de ärenden hyresnämnderna avgjorde under det året. Mot denna bakgrund har bl. a. hyresnämnderna i Göteborg och Stockholm framfört önskemål om en översyn av bestämmelserna om avstående från besittningsskydd. Med hänsyn härtill anser jag det inte lämpligt att nu förorda en lösning som har anknytning till förfarandet om avstående från besittningsskydd.

Som jag tidigare nämnt har Stockholms kommun föreslagit att hyresvärden skall kunna begära att andrahandsuthyrningen upphör, om förstahandshyresgästen hyr ut lägenheten till en högre hyra än bruksvärdchyran. Som en alternativ lösning har kommunen föreslagit att det förhållandet att förstahandshyresgästen tar ut en högre hyra än bruksvärdchyran för lägenheten skall kunna medföra att förstahandshyresgästen förlorar hyresrätten.

Enligt min mening är inte någon av dessa lösningar lämplig av det skälet att de med nuvarande regler skulle medföra att andrahandshyresgästen måste flytta från lägenheten. Jag vill erinra om att jag i mitt anförande till prop. 1983/84:137 uttalade att några regler som ger andrahandshyresgäster en rätt att överta hyresavtalet inte borde införas.

För egen del har jag stannat för att förorda en ordning som innebär att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen skall kunna ändra både förstahandshyran och den hyra hyresgästen och hyresvärden kan ha avtalat om under hyrestiden. Om hyresnämnden finner att denna hyra överstiger skäligen hyra för lägenheten enligt bruksvärdereglerna i 55 § hyreslagen, bör hyresnämnden ha möjlighet att ålägga hyresvärden att betala tillbaka överskjutande belopp jämte ränta till hyresgästen.

Enligt det till lagrådet remitterade förslaget skulle denna möjlighet till prövning av hyran gälla andrahandsupplåtelser av bostadslägenheter, första- och andrahandsupplåtelser av möblerade rum och första- och andrahandsupplåtelser av lägenheter som utgör en del av upplåtarens egen bostad. Uttryckligen undantagna var upplåtelser för fritidsändamål. *Lagrådet* har ifrågasatt om inte den nya ordningen borde omfatta också upplåtelser i första hand av enstaka omöblerade rum, även om rummet eller rummen inte utgör del av upplåtarens bostad. Enligt lagrådet torde hyresgästen även i sådana fall ha ett klart skyddsintresse. Med remissförslagets avgränsning finns det också risk för att lagstiftningen kringgås genom att förstahandsuthyrningar i större omfattning än f. n. kommer att avse omöblerade rum. Lagrådet har därför föreslagit att

tillämpningsområdet för de nya bestämmelserna vidgas i enlighet med det nu anförda.

Jag delar lagrådets uppfattning och ansluter mig således till förslaget att vidga tillämpningsområdet. Jag återkommer till detta i specialmotiveringen.

Som föreslogs i lagrådsremissen bör den nya ordningen inte omfatta upplåtelse för fritidsändamål. I sådana fall gör sig inte de bostadssociala skälen lika starkt gällande som i övriga situationer.

Jag nämnde nyss att bestämmelserna i 65 a § fjärde stycket gäller endast om hyresgästen inte har besittningsskydd. Jag anser att den nya ordningen bör omfatta även de hyresgäster som har kvar möjligheten till förlängning av hyresavtalet. Det torde nämligen vara det förhållandet att det råder bostadsbrist på orten som gör att en bostadssökande, i de fall jag nu har berört, anser sig tvungen att godta en oskäligen hyra.

Särskilt i de fall att hyresgästen inte har besittningsskydd kan det förekomma att hyresgästen avstår från att påkalla hyresnämndens prövning av hyran under hyrestiden för att inte riskera att bli uppsagd. Det bör därför finnas en möjlighet för hyresgästen att ansöka om återbetalning av hyran även efter det att hyresförhållandet har upphört. För att inte frågan om en eventuell återbetalningsskyldighet för hyresvärden skall hållas öppen alltför länge efter det att hyresförhållandet upphört, bör det dock vara en förutsättning för att hyresnämnden skall kunna pröva ansökan att den har kommit in till nämnden senast tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Om återbetalningsskyldigheten avser en lång tid, kan den komma att gälla betydande belopp och därför bli betungande för hyresvärden. Jag förordar därför att ett beslut om återbetalningsskyldighet inte bör få avse längre tid tillbaka än två år före dagen för hyresgästens ansökan till hyresnämnden.

En invändning som kan riktas mot den lösning som jag nu har föreslagit är att den inte i lika hög grad som en straffbestämmelse kan verka avhållande på en hyresvärd som vill utnyttja att en hyresgäst saknar besittningsskydd till att ta emot en oskäligen hyra. Även om det i och för sig är troligt att en straffbestämmelse har en något större preventiv effekt än en bestämmelse som bara kan medföra återbetalningsskyldighet för hyresvärden, kan man emellertid enligt min mening utgå från att risken för att bli återbetalningsskyldig kommer att avhålla det stora flertalet hyresvärdar från att ta emot en oskäligen hyra. Risken för att hyresgästen blir uppsagd kan dessutom bli mindre, om hyresgästens agerande endast kan leda till en skyldighet för hyresvärden att återbetala viss del av den mottagna hyran än om hyresvärden också riskerar straffansvar.

Som jag nyss förordade bör bruksvärdereglerna i hyreslagen tillämpas vid prövning av hyran även när hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet. Jag kan därför inte tillstyrka SBC:s förslag att en bostadsrättslavare, som upplåter sin lägenhet i andra hand, alltid skall ha rätt att ta ut en hyra som täcker hans självkostnader för lägenheten.

Det skulle för övrigt bereda stora svårigheter att i det enskilda fallet fastställa vad som är bostadsrättslavarens självkostnader för lägenheten. En sådan prövning förutsätter en noggrann genomgång av bostadsrättslavarens ekonomiska förhållanden, bl. a. för att man skall kunna ta hänsyn till skatteeffekterna av ränteavdragen för lån som bostadsrättslavaren tagit upp för förvärv

av bostadsrätten. I praktiken torde det inte heller vara möjligt att avgöra om lån som upptagits med bostadsrätten som säkerhet har avsett förvärvet av bostadsrätten eller om lånet använts för annat ändamål.

Många bostadsrättshavare, som har förvärvat sin bostadsrätt innan de stora prisstegringarna började, har betydligt lägre kostnader för sin lägenhet än den hyra som kan tas ut för lägenheten med stöd av bruksvårdereglerna. I dessa fall är alltså bruksvårdereglerna fördelaktiga för bostadsrättshavaren. I andra fall kan emellertid, som SBC framhållit, bostadsrättshavarens kostnader för lägenheten vara så höga att en tillämpning av bruksvårdereglerna innebär att han inte kan få dem täckta vid en andrahandsupplåtelse.

HSB har under ärendets beredning under hand framfört den synpunkten att en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand alltid bör ha rätt att ta ut en hyra som motsvarar årsavgiften till bostadsrättsföreningen, även om avgiften är högre än vad som skulle anses som skälig hyra enligt bruksvårdereglerna. Enligt HSB kan det nämligen i föreningar som äger nyproducerade fastigheter eller fastigheter som nyligen har genomgått en större ombyggnad förekomma att den årsavgift en bostadsrättshavare betalar till bostadsrättsföreningen är högre än bruksvärdehyran för lägenheten.

Det torde enligt min mening inte vara särskilt vanligt att en bostadsrättshavares årsavgift är högre än bruksvärdehyran för lägenheten. I de fall detta förekommer torde avgiften överstiga skälig hyra endast med mindre belopp. Jag anser därför inte att det finns skäl att tillmötesgå HSB:s synpunkter.

Jag kan inte heller ansluta mig till Hyresgästernas riksförbunds förslag att det i lag bör fastslås en särskild norm eller schablon för den ersättning som hyresvärden, när lägenheten hyrs ut möblerad, får ta ut för nyttjanderätten av möbler. Med hänsyn till att omfattningen av och kvalitén på de möbler som tillhandahålls av hyresvärden torde variera högst avsevärt, är det enligt min mening inte möjligt eller lämpligt att fastställa enhetliga regler för hur ersättningen för nyttjanderätten av möbler skall beräknas. Ingår även nyttjanderätt till möbler i hyran får detta beaktas av hyresnämnden vid bruksvärdeprövningen (jfr prop. 1983/84:137 s. 139). Detsamma gäller beträffande andra nyttigheter som kan ingå i upplåtelsen, t. ex. telefon och hushållsström.

De föreslagna nya bestämmelserna om återbetalning av hyra m. m. kommer att medföra ett visst tillskott av ärenden hos framför allt de hyresnämnder, som har storstäderna och högskoleorter som verksamhetsområden. Det är emellertid svårt att nu bedöma i vad mån reformen kräver ytterligare resurser hos hyresnämnderna. En säkrare bedömning kan göras först sedan den nya ordningen har tillämpats under någon tid. Skulle det under budgetåret 1988/89 visa sig att någon eller några hyresnämnder på grund av denna reform behöver ökade resurser, bör detta kunna lösas genom tillfälliga förstärkningar. Jag har i denna fråga samrått med chefen för justitiedepartementet.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Förslaget under 2 har upprättats i samråd med chefen för justitiedepartementet.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 55 b §

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2). En ny rubrik Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m. m. föreslås införd närmast före paragrafen. I förhållande till förslaget i lagrådsremissen har rubriken justerats redaktionellt.

Paragrafen, som har utformats enligt *lagrådets* förslag, innebär att det införs en särskild möjlighet för andrahandshyresgäster och den som i första hand hyr möblerat eller omöblerat rum att oberoende av bestämmelserna i 53–55 a §§ hyreslagen få till stånd en ändring av såväl förstagångshyran som den ändrade hyra som hyresvärderna och hyresgästen avtalar om under hyrestiden.

Första stycket anger uttömmande paragrafens tillämpningsområde. I enlighet med vad jag föreslog i den allmänna motiveringen föreskrivs sålunda att paragrafen gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Upplåtelser för fritidsändamål är undantagna. Som lagrådet har påpekat blir det med den nu föreslagna formuleringen onödigt att särskilt nämna det fallet att den upplåtna lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. En sådan upplåtelse torde i allt väsentligt täckas av uttrycket möblerat eller omöblerat rum.

Med bostadslägenhet avses sådan lägenhet som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad (se 1 § tredje stycket hyreslagen). Begreppet bostadslägenhet omfattar även enstaka rum som upplåts för att användas som bostad.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller både vid uthyrning av en hyreslägenhet och när hyresavtalet avser en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt.

Med uttrycket "möblerat eller omöblerat rum" avses normalt varje bostad, oberoende av rumsantalet, som inte kan anses som en fullständig bostadslägenhet, dvs. en bostad som har ett eller flera rum, kök eller kokvrå samt hygienutrymmen (jfr prop. 1974/75:150 s. 491). Man hyr alltså möblerat eller omöblerat rum, om upplåtelsen omfattar t. ex. två rumsenheter och ett badrum. Skulle upplåtelsen också omfatta ett kök är det emellertid fråga om en fullständig bostadslägenhet. Utöver vad jag anförde i lagrådsremissen vill

jag framhålla att vad som ingår i en fullständig lägenhet kan variera något beroende på lägenhetens modernitetsgrad. Äldre bostadslägenheter kan sålunda ibland anses som fullständiga även om de skulle sakna någon av de nyss angivna funktionerna.

För tydlighetens skull vill jag framhålla att de föreslagna bestämmelserna i denna paragraf inte gäller vid förstahandsuthyrning av småhus, om inte upplåtelsen avser möblerat eller omöblerat rum i fastigheten.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt bruksvärdereglerna i 55 §, skall hyresnämnden enligt *andra stycket* på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. I det fall att hyresförhållandet alltjämt pågår vid tiden för beslutet, bör beslutet om återbetalning normalt avse tiden fram till dagen för ansökningsdagen. Återbetalningsskyldigheten får dock aldrig omfatta längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningsdagen.

Har hyran för lägenheten bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), bör hyresnämnden som regel utan närmare prövning kunna lägga den hyran till grund för bedömningen av om den av hyresvärden mottagna hyran är skälig. En hyra som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse torde nämligen som regel motsvara lägenhetens bruksvärde. Endast i undantagsfall torde det finnas anledning för hyresnämnden att frångå förhandlingsöverenskommelsen.

Även i de fall att en förhandlingsöverenskommelse saknas för lägenheten torde ofta den hyra som upplåtaren själv betalar motsvara bruksvärdchyran. I sådana fall får emellertid hyresnämnden bestämma hyran genom en mera direkt tillämpning av bruksvärdereglerna i 55 §. Detta innebär att hyresnämnden i första hand skall göra en jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter på orten, främst sådana lägenheter som ägs eller förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Det är parterna som skall lägga fram det jämförelsematerial som man åberopar till stöd för sin talan. Om parterna inte åberopar något jämförelsematerial, vilket ofta torde bli fallet i tvister enligt 55 b §, eller om de åberopade jämförelselägenheterna inte är likvärdiga med prövningslägenheten, får nämnden göra en ren skälighetsbedömning mot bakgrund av sin allmänna kännedom om hyresläget på orten.

Jag vill i detta sammanhang något beröra frågan hur den som avser att upplåta sin lägenhet i andra hand skall kunna bilda sig en uppfattning om vad som är skälig hyra för lägenheten.

Som framgår av vad jag tidigare har anfört kan den som avser att hyra ut en hyreslägenhet i andra hand som regel utgå från den hyra han själv betalar, i vart fall om den hyran är fastställd i en förhandlingsöverenskommelse. Det torde inte bereda förstahandshyresgästen några svårigheter att från fastighetsägaren få uppgift om det finns en förhandlingsöverenskommelse för lägenheten.

Saknas förhandlingsöverenskommelse, vilket ju alltid är fallet beträffande bostadsrättslägenheter, kan den som avser att upplåta sin lägenhet i andra hand, skaffa sig uppgifter om hyresnivån genom att hos ett allmännyttigt bostadsföretag på orten begära uppgifter om de hyror som företaget tillämpar. Skulle det inte finnas några jämförbara lägenheter hos allmännyttiga bostads-

företag på orten kan uppgifter i stället begäras från en privat fastighetsägare som förvaltar likvärdiga lägenheter.

Om en hyresvärd, som blir tillfrågad, inte lämnar ut de uppgifter om hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket, får hyresnämnden enligt 64 § hyreslagen efter ansökan förelägga hyresvärderna att lämna uppgifterna till nämnden. Uppgiftsskyldigheten enligt 64 § gäller även om bruksvärdefrågan inte är föremål för tvist i hyresnämnd eller bostadsdomstol (se prop. 1983/84:137 s. 87).

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), fastighetsägareföreningar på orten, Hyresgästernas riksförbund eller lokala hyresgästföreningar torde dessutom i viss utsträckning kunna lämna uppgifter om bruksvärdehyror.

Jag vill slutligen erinra om att Statistiska centralbyrån (SCB) utarbetar årliga rapporter (statistiska meddelanden) om rådande hyror inom hyresrättsbeståndet. Hyrorna redovisas efter fastigheternas ålder och den region där de är belägna.

I de fall att upplåtelsen avser möblerat eller omöblerat rum torde hyresnämnden vara hänvisad till att göra en ren skälighetsbedömning. Vägledande för denna bedömning kan t. ex. vara den bruksvärdehyra per m² som gäller för hela lägenheten.

Enligt *tredje stycket* får hyresnämnden i ett ärende om återbetalning av hyra, på begäran av hyresgästen, fastställa den hyra som skall gälla för det fortsatta hyresförhållandet. Ett sådant beslut skall gälla från och med dagen för ansökningen hos hyresnämnden. Vid prövningen skall hyresnämnden tillämpa bruksvärdereglerna i 55 §. I överensstämmelse med vad som gäller enligt 54 § tredje stycket har det tagits in en bestämmelse om att ett beslut om ändring av hyresvillkoren anses som ett avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

En förutsättning för att andra stycket skall bli tillämpligt är givetvis att hyresförhållandet består när hyresnämnden prövar ärendet. Frågan om fastställande av hyran för den fortsatta uthyrningen kan inte tas upp som ett separat ärende utan kan endast prövas om hyresgästen har ansökt om återbetalning av hyra enligt första stycket. Hyresgästen behöver inte begära en prövning enligt andra stycket redan i ansökningen utan kan framställa ett sådant yrkande under hela handläggningen i hyresnämnden.

Det bör framhållas att bestämmelserna i andra och tredje styckena inte fråntar hyresgästen den möjlighet till villkorsprövning som kan finnas enligt bestämmelserna i 53–55 a §§.

I *fjärde stycket* anges den tid inom vilken ansökan skall göras för att hyresnämnden skall kunna pröva ansökan. Denna tid har bestämts till tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

12 kap. 65 a §

Ändringen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2), innebär att bestämmelserna i *fjärde stycket* upphävs. De ersätts av de nya bestämmelserna i 55 b §.

12 kap. 66 §

Paragrafen innehåller ett förbud mot att ingå skiljeavtal beträffande framtida tvister som rör vissa i paragrafen närmare angivna frågor. Förbudet gäller bl. a. frågor om fastställande av hyresvillkor enligt 51, 52 eller 55 §. I konsekvens härmed bör enligt min mening förbudet mot skiljeavtal även avse tvister om återbetalning och fastställande av hyra enligt den föreslagna nya bestämmelsen i 55 b §. I paragrafen har därför gjorts en hänvisning även till 55 b §.

12 kap. 67 §

Enligt denna paragraf kan beträffande hyresförhållanden som beror av anställning vissa tvingande bestämmelser i hyreslagen sättas ur spel genom en överenskommelse i kollektivavtal. Detta gäller bl. a. bestämmelserna om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter i 53, 54 och 55 a §§. Med hänsyn härtill anser jag att det är naturligt att möjligheten att genom kollektivavtal göra avsteg från hyreslagens tvingande bestämmelser också gäller den nya bestämmelsen i 55 b §. Paragrafen har ändrats i enlighet härmed.

12 kap. 70 §

Ändringen innebär att hyresnämndens beslut enligt den nya bestämmelsen i 55 b § får överklagas till bostadsdomstolen (jfr 71 § sista stycket).

12 kap. 73 §

Den föreslagna ändringen innebär att paragrafen, som bl. a. reglerar parts skyldighet att svara för rättegångskostnad i bostadsdomstolen, blir tillämplig i en tvist enligt 55 b §.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1988.

Punkt 2

Enligt allmänna regler bör ny civilrättslig lagstiftning inte tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet om inte starka skäl talar härför. Vid tidigare reformer på hyresrättens område har dock denna huvudregel modifierats i åtskilliga fall, bl. a. eftersom det har ansetts angeläget att regler som syftar till att stärka hyresgästernas ställning snabbt får genomslag. Nya bestämmelser om besittningsskydd och prövning av hyran och andra hyresvillkor har sålunda vid 1968, 1973 och 1984 års lagändringar fått slå igenom även be-

träffande äldre avtal (jfr bl. a. prop. 1983/84:137 s. 140 f). I överensstämmelse med de överväganden som då gjordes anser jag att den nya bestämmelsen i 55 b § bör få tillämpas även på hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Ett beslut om återbetalning av hyra bör dock inte få avse tiden före ikraftträdandet.

Ändringarna i 66 och 67 §§, som är föranledda av att den nya bestämmelsen i 55 b § införs, bör också få tillämpas på äldre avtal.

Eftersom det är en allmän grundsats att processuella regler blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om något annat inte föreskrivs, behövs inte någon särskild övergångsbestämmelse med anledning av de föreslagna ändringarna i 70 och 73 §§.

Enligt grundläggande regler för strafflags tillämplighet i tiden skall straff bestämmas efter den lag som gällde när gärningen företogs. Gäller annan lag när dom meddelas skall dock den lagen tillämpas, om den leder till frihet från straff eller till lindrigare straff (se 5 § lagen, 1964:163, om införande av brottsbalken). Härav följer att en gärning enligt den upphävda bestämmelsen i 65 a § fjärde stycket kan leda till straff endast om dom meddelas före ikraftträdandet. Några särskilda övergångsbestämmelser med anledning av att straffbestämmelsen i 65 a § fjärde stycket upphävs behövs alltså inte (jfr prop. 1983/84:137 s. 140).

Punkten 2 har utformats i enlighet med vad jag nu har anfört.

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

4 §

Ändringen i 4 § *första stycket* 2. innebär att hyresnämnden ges kompetens att pröva tvister enligt 55 b §.

32 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om att vissa beslut av hyresnämnd får verkställas som lagakraftväsende dom. Detta gäller bl. a. beslut om återbetalning av för mycket uppburen hyra enligt 22 eller 23 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304). Jag anser att motsvarande bör gälla även beträffande hyresnämndens beslut om återbetalning av hyra enligt 55 a § sjunde stycket och 55 b §. Förevarande paragraf har kompletterats i enlighet härmed.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1988. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

De remitterade lagförslagen

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att det i 12 kap. skall införas en ny paragraf, 55 b §, samt närmast före 55 b § en ny rubrik av följande lydelse,

dels att 12 kap. 65 a, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand m. m.

55 b §

Om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål och om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att det blivit slutligt bestämt genom ett beslut som har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningsdagen.

I ett ärende om återbetalning enligt första stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökningsdagen. Vid denna prövning

¹12 kap. jordabalken omtryckt 1984:694.

tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Första och andra styckena gäller också om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad och upplåtelsen avser ett annat ändamål än fritidsändamål.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt första stycket, skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

65a §²

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

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

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

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Röntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

²Senaste lydelse 1985:183.

66 §

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

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

67 §³

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33-35, 40, 46, 47, 49-54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33-35, 40, 46, 47, 49-54, 55 a, 55 b eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

³Senaste lydelse 1987:816.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

70 §⁴

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 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

73 §

I hyrestvister som avses i 49 eller 54 § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömmande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 b § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömmande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 55 b, 66 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Ett beslut om återbetalning av hyra enligt 55 b § får dock inte avse tid före ikraftträdandet.

⁴Senaste lydelse 1987:816.

2 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

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 avflytning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken.
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 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflytning 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),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹Lagen omtryckt 1985:660.

²Senaste lydelse 1987:1278.

8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

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.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1979:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:94) får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § *sjunde stycket och 55 b §* jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1987:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:94) får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1988-03-17

Närvarande: f.d. regeringsrådet Wieslander, regeringsrådet Wadell, justitierådet Magnusson.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 10 mars 1988 har regeringen på hemställan av statsrådet Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Sverker Tell.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*.

Förslaget till lag om ändring i Jordabalken

12 kap. 55 b §

Paragrafen, som ersätter 65 a § fjärde stycket, innehåller nya bestämmelser om återbetalning av hyra i vissa fall och fastställelse av hyra för den fortsatta uthyrningen. Enligt paragrafens första stycke gäller bestämmelserna, om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Dessutom gäller bestämmelserna, enligt vad som sägs i tredje stycket, om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. Även i tredje stycket undantas upplåtelser för fritidsändamål.

Om ett möblerat rum uthyrs i andra hand, följer det redan av första stycket att de nya bestämmelserna blir tillämpliga. Begreppet bostadslägenhet omfattar nämligen även enstaka rum som upplåts för att användas som bostad (se 12 kap. 1 § jordabalken). När det gäller möblerade rum får således tredje stycket betydelse bara vid förstahandsupplåtelser. Utanför lagstiftningen faller upplåtelser i första hand av bostadslägenheter som inte omfattas av begreppet möblerat rum och inte heller utgör del av upplåtarens egen bostad. Det är härvid framför allt fråga om fullständiga bostadslägenheter, dvs. bostäder som inrymmer ett eller flera rum, kök eller kokvrå samt hygienutrymmen. Att sådana förstahandsupplåtelser faller utanför de nya bestämmelserna föranleder inte någon erinran. Lagrådet ifrågasätter däremot om inte den nya lagstiftningen borde omfatta upplåtelser i första hand av enstaka omöblerade rum, även om rummet eller rummen inte utgör del av upplåtarens bostad. Även i sådana fall torde hyresgästen ha ett klart skyddsintresse. Med remissförslagets avgränsning finns det också risk för att lagstiftningen kringgås genom att förstahandsuthyrningar i större omfattning än f. n. kommer att avse omöblerade rum.

Lagrådet föreslår således att tillämpningsområdet för de nya bestämmelserna vidgas i enlighet med vad som nu har anförts. Lagrådet anser vidare att paragrafen blir tydligare, om tillämpningsområdet uttömmande anges i ett första

stycke. Det kan härvid lämpligen föreskrivas att paragrafen gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. I en andra mening får sedan göras ett undantag för upplåtelser som sker för fritidsändamål.

Med den nu förordade formuleringen blir det onödigt att särskilt nämna det fallet att den upplåtna lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. En sådan upplåtelse torde i allt väsentligt täckas av begreppet upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum.

Lagrådet föreslår att 55 b § och paragrafens rubrik får följande lydelse:

"Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m. m.

55 b §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden i fall som avses i första stycket har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom lagakraftvunnet beslut och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökningen. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökningen ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten."

Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Innehållsförteckning

| | Sid |
|--|-----|
| Propositionens huvudsakliga innehåll | 1 |
| Propositionens lagförslag | 2 |
| Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 24 mars 1988 | 8 |
| 1 Inledning | 8 |
| 2 Allmän motivering | 10 |
| 3 Upprättade lagförslag | 15 |
| 4 Specialmotivering | 15 |
| 4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken | 15 |
| 4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder | 19 |
| 5 Hemställan | 20 |
| 6 Beslut | 20 |
| | |
| Bilaga 1 De remitterade lagförslagen | 21 |
| Bilaga 2 Lagrådets yttrande | 27 |

