

Lagutskottets betänkande

1977/78:27

med anledning av motioner om vissa hyresfrågor

Ärendet

I betänkandet behandlas motionen 1977/78:673 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen hemställer att hyresrättsutredningen ges tilläggsdirektiv i enlighet med vad som föreslås i motionen. Det problem som tas upp i motionen rör hyresgästers besittningsskydd till gemensamma lokaler i hyresfastigheter m. m. Vidare behandlas motionen 1977/78:996 av Tore Claeson (vpk) vari yrkas att riksdagen beslutar att 67 § skall utgå ur 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

Remissyttranden över motionerna har inhämtats från bostadsdomstolen, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund. Yttranden har vidare inkommit över motionen 673 från Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag (SABO) samt över motionen 996 från SAF, LO, TCO och SACO/SR.

Gällande rätt

Allmänna regler om hyra finns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

Föremålet för ett hyresavtal kallas i hyreslagen för lägenhet. Lagen skiljer mellan två lägenhetskategorier, bostadslägenheter och övriga lägenheter, i fortsättningen benämnda lokaler. Bostadslägenhet definieras i lagen som lägenhet som upplåtits för att helt eller delvis användas som bostad (1 § tredje stycket). Alla övriga lägenheter är alltså lokaler. För att hyresavtal angående bostadslägenhet skall anses föreligga krävs blott att en inte alltför obetydlig del av den förhyrda lägenheten enligt parternas avsikt skall nyttjas som bostad. Likaså skall som regel ett hyresavtal som avser både en bostadslägenhet och andra utrymmen i en fastighet, t. ex. garageplats, i sin helhet bedömas som ett avtal angående hyra av bostadslägenhet.

Förutom den direkta hyresrätten kan ett hyresavtal ge hyresgästen även andra förmåner, t. ex. rätt att få begagna tvättstuga och andra gemensamma utrymmen i fastigheten. Det förekommer också att hyresvärden – även utan särskild utfästelse härom i hyresavtalet – ställer vissa utrymmen till hyresgästernas gemensamma förfogande. Som exempel härpå kan nämnas hobby- och fritidslokaler, restaurangutrymmen m. m. Förmåner av angivna art kan vara att betrakta som villkor i hyresavtalet men torde som regel inte kunna anses utgöra en del av den förhyrda lägenheten.

Gränsdragningen mellan bostadslägenheter och lokaler har stor betydelse vid tillämpningen av åtskilliga regler i hyreslagen. Så är t. ex. de viktiga

bestämmelserna om besittningsskydd olika för de bägge lägenhetskategorier. Medan bostadshyresgäst tillerkänts ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt, har man för lokalhyresgästerna valt att upprätthålla besittningsskyddet genom ersättningsregler, dvs. vad man kallar ett indirekt besittningsskydd.

Besittningsskydd

Som nyss berörts har *bostadshyresgäst* i hyreslagen tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd, vilket innebär att han i princip har rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt. Vid förlängning av hyresavtal skall samma villkor gälla som tidigare, såvida inte ändring av villkoren begärts. Vissa inskränkningar i besittningsskyddet har emellertid gjorts. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten har nämligen ansetts böra vägas mot fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet meddelas i 45 och 46 §§.

För att besittningsskyddet skall bli fullgott behövs regler som hindrar att det sätts ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet måste alltså förenas med normer för hyressättningen och för andra villkor. Bestämmelser om villkoren för fortsatt förhyrning finns i 48 §. Enligt dessa bestämmelser skall hyran fastställas enligt det s. k. bruksvärdesystemet. Detta innebär att hyresvärdens krav på högre hyra får godtas bara om det inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med prövningslägenheten. Vid denna jämförelse skall man i första hand beakta hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Vidare finns en särskild spärregel enligt vilken man vid prövningen skall bortse från lägenhet, vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Beträffande andra villkor än hyrans storlek gäller att hyresvärdens krav skall godtas om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Om en hyresvärd önskar höja hyran eller ändra något annat hyresvillkor och inte kan komma överens med hyresgästen, måste han säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång. En uppsägning från hyresvärdens sida innebär alltid en uppsägning för avflyttning. För att hyresgästen skall bli skyldig att flytta från lägenheten krävs emellertid enligt 49 § första och andra styckena att hyresvärden lämnar hyresgästen ett s. k. avflyttningsmeddelande. Detta skall som regel ske senast tre månader efter hyrestidens utgång. Vill hyresgästen bo kvar måste han inom tre veckor från det han fått del av detta meddelande hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det förfaller normalt hans rätt till förlängning av avtalet (49 § tredje stycket). Sker hänskjutande inom den angivna tiden har hyresnämnden att pröva förlängningsfrågan. Om nämnden bifaller hyresgästens förlängningsyrkande åligger

det nämnden att fastställa de hyresvillkor, som skall gälla vid den fortsatta förhyrningen.

Hyresgästen har också rätt att med bibehållet besittningsskydd själv påkalla ändring av hyresvillkoren (54–55 §). Han får då säga upp avtalet till den tidpunkt då han enligt lag eller avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra. I uppsägningen skall han ange att han begär ändring av hyresvillkoren. Gör han inte det, gäller uppsägningen avtalets upphörande. Har hyresgästen sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren, skall han inom tre veckor från sin uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han inte det, är uppsägningen – utom i visst undantagsfall – utan verkan. Vid prövningen av tvist som har hänskjutits till hyresnämnden med anledning av hyresgästens uppsägning för villkorsändring skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt samma regler som när hyresnämnd bifallit hyresgästs förlängningsyrkande, alltså enligt 48 §.

Beträffande *lokalhyresgäst* gäller att uppsägning av hyresavtalet leder – i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga avtalet – alltid till att hyresförhållandet upphör. Om hyresvärden säger upp avtalet och utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet, blir hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Detsamma gäller om han för förlängning kräver hyra som inte är skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Tvist angående sådan ersättning prövas av domstol. Bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd finns i 56–60 §§ hyreslagen.

Liksom i fråga om besittningsskyddet för bostadshyresgäst görs vissa undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde. Hyresvärden och hyresgästen kan vidare ha kommit överens om att rätt till ersättning inte skall kunna komma i fråga. Sådan överenskommelse måste ingås skriftligen och i vissa fall godkännas av hyresnämnden.

Såsom tidigare berörts kan vid tvister om förlängning av hyresavtal eller om villkoren i avtalet prövas om ett av hyresvärden uppställt villkor, som ej rör själva hyran, strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Villkoren kan röra förmåner som ej har direkt ekonomisk innebörd men som ändå vållar hyresgästen olägenheter och kostnader, exempelvis att villkor i hyresavtal om tillgång till tvättstuga skall upphöra. I ett i januari 1978 av bostadsdomstolen avgjort mål har prövats huruvida även förmåner, som utgår utan att hyresavtalet innehåller villkor härom, kan prövas vid sådan villkorstvist. Målet gällde ett s. k. kollektivhus i Hässelby som inrymde bostadslägenheter och bl. a. restauranglokaler. I hyreskontrakten hade hyresgästerna förbundit sig att betala ett visst antal måltidskuponger avseende måltider i den för fastigheten gemensamma restaurangen, som drevs av hyresvärden. Denne hade sagt upp hyresgästerna för villkorsändring av bl. a. skyldigheten att ge restaurangservice. Domstolen konstaterade att hyresgästerna inte hade någon enbart på hyresförhållandena som sådana

grundad rätt att tillhandahållas service i restaurangen. Inte heller kunde hyresgästernas skyldighet att lösa kuponger medföra någon förpliktelse för värderna att tillhandahålla restaurangservice. Domstolen fann att värdens bundenhet av sitt åtagande beträffande restaurangservice inte kunde prövas som en villkorstvist enligt 49 § hyreslagen. En annan sak var enligt domstolen att om en tillförsäkrad eller förutsatt förmån upphör det kan få betydelse i hyresförhållandet, exempelvis vid prövning av hyrans skälighet. I målet hade domstolen också att pröva huruvida hyresgästerna vid förlängning av avtalen skulle ha rätt att förfoga över restauranglokalerna. I denna del konstaterade domstolen att hyresavtalen inte innehöll några förpliktelser för hyresvärderna att hålla lokalerna tillgängliga för hyresgästerna utan att de bara haft en rätt att uppehålla sig i lokalerna i samband med måltider. Hyresgästerna hade således inte haft någon självständig på hyresavtalen grundad dispositionsrätt till lokalerna. Att hyresgästerna skulle ges rätt att förfoga över lokalerna skulle enligt domstolen innebära att den rätt till lokalerna som hyresvärderna i sin egenskap av fastighetsägare hade skulle tvångsvis föras till hyresgästerna. Detta kunde inte ske med stöd av hyreslagstiftningen eller inom ramen för den tvist som domstolen hade att pröva.

Regler om personalbostäder (12 kap. 67 § JB)

Rätten för hyresgäst att få kvarbo i lägenheten gäller i princip också personalbostäder. Beträffande hyresförhållanden som beror av vissa anställningsförhållanden, bl. a. sådana som är förenade med bostadstvång eller som avser skötsel av fastighet, är enligt 46 § 7. och 8. rätten till förlängning av hyresavtalet inskränkt om anställningsförhållandet upphört. I 46 § 9. stadgas vidare att rätt till förlängning inte föreligger vid hyresförhållande som beror av annan anställning än som avses i 7. och 8. om anställningen upphört och det ej är uppenbart obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör. Har hyresförhållandet varat mer än tre år krävs synnerliga skäl för att upplösa förhållandet.

Reglerna om besittningsskydd för bostadshyresgäst är tvingande och kan alltså inte sättas ur spel genom parternas överenskommelser. Tvingande till hyresgästens förmån är t. ex. också bestämmelserna i 33–35 §§ om rätt att överlåta lägenhet, i 40 § om upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand och i 66 § om förbud mot vissa skiljeavtal. I 67 § finns emellertid en undantagsregel beträffande hyresförhållanden som beror av anställning. Enligt regeln får i sådana hyresförhållanden överenskommelser träffas om hyresvillkor som strider mot de nämnda bestämmelserna utom såvitt avser normerna för hyressättning. En förutsättning härför är att överenskommelsen har form av kollektivavtal och att den på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation. Undantagsregeln gäller inte bara egentliga tjänstebostäder utan också personalbostäder. Mot undantagsregeln

svarar 24 § lagen om medbestämmande i arbetslivet som möjliggör att kollektivavtal träffas om arbetstagares hyresförhållande.

Under förarbetena till 67 § hyreslagen (prop. 1968:91, Bihang A s. 94 ff.) anförde föredragande statsrådet att det främst var för de fastighetsanställda som det kunde bli fråga om att genom kollektivavtal reglerna besittningsskyddet. Organisationerna på detta område hade också förklarat sig vara intresserade av att ha tillgång till en sådan möjlighet. Det var enligt statsrådet viktigt att hålla i minnet att då gällande regler inte hindrade en kollektivavtalsreglering av villkor för bostadsupplåtelser i nu åsyftade fall. Det gällde alltså inte att föra in något nytt rättsområde under kollektivavtalsrätten utan snarare att i viss utsträckning bevara den avtalsfrihet för de fackliga parterna som redan förelåg. Det hade, framhölls det vidare, heller inte framkommit att några olägenheter skulle vara förknippade med att kollektivavtal fritt kunnat träffas rörande villkor för bostadsupplåtelser. Statsrådet anslöt sig därför till den uppfattningen att avsteg från besittningsskyddsbestämmelserna skulle få göras genom kollektivavtal. Man uppnådde enligt hans mening tillräckliga garantier för att hyresgästens-arbetstagarens rättsskyddsintresse inte trädades för nära genom att krav uppställdes på att arbetstagarsidan skall vara företräd på visst kvalificerat sätt.

Hyresrättsutredningen

Hyresrättsutredningen (Ju 1975:06) tillkallades år 1975 för att se över hyreslagen. Enligt direktiven har utredningen till uppgift att överväga om ett legalt kollektivavtalsliknande system för fastställande av hyresvillkor bör införas i hyreslagen. Utredningen skall vidare pröva frågor om förstärkning av andrahandshyresgästers ställning och om besittningsskyddets utformning på lokalhyressektorn. Utredningsuppdraget omfattar också en undersökning av om inte samtliga tvister på hyresrättens område bör prövas hos hyresnämnderna som första instans samt överväganden beträffande hyreslagens systematik. Det står de sakkunniga fritt att ta upp andra frågor som har samband med de i direktiven nämnda spörsmålen.

Utredningen avlämnade år 1976 ett delbetänkande (SOU 1976:60) Hyresrätt I, Förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m., med förslag till lagstiftning om en lagfäst förhandlingsrätt på hyresmarknaden. Betänkandet remissbehandlades. På grundval av bl. a. utredningens förslag har regeringen den 7 april 1978 i propositionen 1977/78:75 förelagt riksdagen förslag till hyresförhandlingslag, m. m. Förslagen i propositionen, som hänvisats till civilutskottet, innebär såvitt nu är av intresse följande.

I den föreslagna hyresförhandlingslagen anges i vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva hyresförhandlingar rörande bostadslägenheter får bedrivas. Lagen innehåller också regler om förhandlingsöverenskommelsers rättsverkningar och om den enskilde hyresgästens ställning inom ett kollektivt förhandlingssystem. Förhandlingar enligt lagen skall

kunna avse ett eller flera hus och bedrivs mellan å ena sidan hyresvärden och hans organisation och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandlingarna grundas på en skriftlig förhandlingsordning, som normalt avses komma till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna. Om avtal inte kan träffas, skall hyresnämnden på begäran av hyresgästorganisation eller hyresvärd kunna besluta om införande av förhandlingsordning. I fråga om hyresgästorganisations rätt att erhålla förhandlingsordning uppställs inga andra villkor än att det bör vara en förening som åtnjuter förtroende bland de berörda hyresgästerna och som har förutsättningar för att kunna tillvarata deras intressen.

De förhandlande parterna skall kunna påkalla förhandling angående hyresvillkoren, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset och övriga boendeförhållanden i den mån de berör hyresgästerna gemensamt. När det gäller hyran föreslås regler om s. k. primär förhandlings-skyldighet för hyresvärden. Reglerna innebär att hyresvärd, som är bunden av förhandlingsordning, är skyldig att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen när han vill höja hyran.

Förhandlingsöverenskommelse om hyran m. m. blir bindande för de enskilda hyresgästerna bara under förutsättning att en s. k. förhandlingsklausul har tagits in i hyreskontrakten. En sådan klausul innebär att överenskommelser som träffas vid de kollektiva förhandlingarna blir gällande för hyresgästen. Motsätter sig hyresgäst att förhandlingsklausul tas in i hyresavtalet eller anser han att en befintlig klausul bör slopas, kan han få frågan om klausulens införande eller slopande prövad av hyresnämnden. En hyresgäst får på det sättet möjlighet till utträde ur det kollektiva förhandlingssystemet. Om en hyresgäst inte är nöjd med vad som för hans del har bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse, skall han utan uppsägning av hyresavtalet kunna ansöka hos hyresnämnden om prövning av överenskommelsen i den delen.

Om en kollektiv förhandling skulle stranda, får hyresvärd och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet vända sig till hyresnämnden och begära ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Hyresnämndens beslut kommer i princip att börja tillämpas tre månader efter det att ansökan gjordes hos nämnden.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1978.

Hyresrättsutredningen har i år avlämnat ytterligare ett delbetänkande (SOU 1978:8) Hyresrätt 2, Lokalhyra, med förslag till ändringar i hyreslagen. Ändringsförslagen syftar bl. a. till att inom ramen för det nuvarande indirekta besittningsskyddet stärka lokalhyresgästernas ställning i olika avseenden.

Utredningen fortsätter sitt arbete med återstående delar av utredningsuppdraget.

Motionsmotiveringar

Motionen 1977/78:673

Med utgångspunkt i det ovan redovisade avgörandet av bostadsdomstolen kritiseras i motionen den nuvarande utformningen av reglerna om besittningsskydd. I motionen framhålls att rättsfallet visar hur svag hyresgästernas ställning är, särskilt när det gäller lokaler och andra gemensamma delar av bostadsmiljön. Enligt motionärerna finns problemen inte bara i kollektivhusen utan de förekommer också i vanliga flerfamiljshus med gemensamhetslokaler och andra gemensamma anordningar, t. ex. lekplatser. I motionen framhålls att det finns många exempel på att fastighetsägare dragit in förmåner som tvättstuga, hobbyrum m. m. för att i stället hyra ut dem som självständiga objekt och därigenom öka hyresintäkterna. Motionärerna anser att en förutsättning för att gemensamhetsanordningar skall fungera är att hyresgästernas inflytande över och besittningsrätt till dessa förstärks. En sådan förstärkning är svår att uppnå förhandlingsvägen, och motionärerna anser det uppenbart att ändringar i hyreslagen måste komma till stånd. En översyn av lagstiftningen på detta område faller utanför det uppdrag som lämnats hyresrättsutredningen. Motionärerna föreslår därför att utredningsuppdraget vidgas till att avse även en skyndsam översyn av gällande regler och framläggande av förslag till lagändringar som erfordras för att hyresgästernas besittningsskydd och inflytande beträffande gemensamma lokaler och boendemiljön förstärks.

Motionen 1977/78:996

I motionen framhålls att undantagsregeln i 67 § hyreslagen strider mot den grundläggande tanken bakom hyreslagstiftningen. Vidare påpekas att undantagsregeln ursprungligen ansetts motiverad när det gäller bostäder för fastighetsskötare. Med hänsyn till innehållet i 46 § hyreslagen anser motionären dock att det inte finns någon anledning att ha kvar undantagsregeln.

Remissvaren

Motionen 1977/78:673

Bostadsdomstolen anför att domstolen – med hänsyn till att det är oklart vad som hyresrättsligt gäller beträffande utrymmen som hyresgäster nyttjar gemensamt – inte har någon erinran mot att hyresrättsutredningens uppdrag utvidgas till att även omfatta en översyn beträffande hyresgästernas rätt vad gäller gemensamma utrymmen.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller inledningsvis att det i och för sig inte torde kunna bestridas, att vissa fastighetsägare "dragit in" en del

förmåner. Det rör sig emellertid om ett så försvinnande litet antal fall, att en särskild lagstiftning inte är påkallad. Enligt vad förbundet erfärit går utvecklingen också i motsatt riktning på så sätt, att förmåner och gemensamma utrymmen i allt större omfattning tillförs lägenheterna. En bidragande orsak härtill är enligt förbundet bl. a. gällande saneringslag. I samband med den ombyggnad och upprustning som skett under senare år har förmåner och nyttigheter av ifrågavarande slag allimer tillförts fastigheter och lägenheter.

Förbundet framhåller vidare att ett hyresavtal berättigar icke enbart till ett nyttjande av själva lägenheten som sådan utan även till eventuellt befintliga gemensamma utrymmen, såsom t. ex. tvättstuga, förvaringsutrymmen och hobbyrum. I varje hyresavtal anges uttryckligen eller indirekt vad som hör till resp. bostadslägenhet – tvättstuga, lekrum osv. Skulle hyresvärden icke fullfölja avtalet i sistnämnda hänseende, har han enligt förbundet gjort sig skyldig till avtalsbrott, som hyresgästen kan påtala. Förbundet pekar vidare på att hyresgästernas krav på inflytande över gemensamma lokaler och boendemiljön i övrigt bör anses bli tillräckligt tillgodosedda om hyresrättsutredningens förslag till förhandlingsrätt genomförs.

Förbundet anser att det saknas anledning att utöka besittningsskyddet i den omfattning som föreslås, eftersom hyresgästernas intresse är tillräckligt tillgodosett i gällande regler. Förbundet uttalar avslutningsvis att några generella normer eller anvisningar i fråga om bibehållandet eller inrättandet av gemensamma anordningar i hyreshus inte lär kunna uppställas vare sig i hyreslagstiftningen eller annorstädes. Med hänsyn till att förutsättningarna härför kan vara utomordentligt olika, beroende på husets typ, storlek och annat, måste hyresgästernas anspråk härvidlag ofrånkomligen bedömas från fall till fall. De riktlinjer efter vilka denna bedömning bör ske måste av praktiska skäl uppdragas av de rättstillämpande organen i praxis.

Med hänvisning till det anförda finner förbundet inte skäl tillstyrka bifall till motionen.

SABO anför att vissa i motionen påtalade förhållanden kan vara till hyresgästernas nackdel i de enstaka fall dessa enhälligt önskar slå vakt om den gemensamma nyttigheten och också fullt ut vill betala kostnaderna för densamma. I många fall är det emellertid så att de boende önskar bli fria från gemensamma åtaganden, som många av dem anser betungande.

Enligt *SABO*'s uppfattning ger nuvarande lagstiftning ett gott skydd för såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster. *SABO* pekar vidare på att hyresrättsutredningen i sitt andra betänkande föreslår vissa förbättringar av lokalhyresgästernas besittningsskydd. Att i denna situation utvidga utredningens uppdrag i enlighet med motionärernas önskemål anser *SABO* inte erforderligt.

Hyresgästernas riksförbund framhåller att förbundet sedan lång tid tillbaka har hävdat vikten av ett varierat utbud på hyresmarknaden för ett tillgodosende av de anspråk och intressen som föreligger från olika typer av hushåll.

Därför har förbundet också ansett tillkomsten av bostadsenheter med kollektiv service vara ett värdefullt inslag på bostadsmarknaden och har med beklagande noterat att flera sådana kollektivhus avvecklats under senare år bl. a. i Stockholm.

Förbundet vill gärna medverka till ett bättre skydd och ökat inflytande även för hyresgäster i kollektivhus. Enligt förbundet är det osäkert om den av motionärerna föreslagna vägen är den rätta eller den enda, men frågan bör utredas och det bör lämpligen kunna ske inom hyresrättsutredningen.

Motionen 1977/78:996

Samtliga remissinstanser avstyrker bifall till motionen.

Bostadsdomstolen anför att vad som uttalades vid tillkomsten av 67 § hyreslagen alltjämt äger giltighet samt att den starka ställning fackföreningsrörelsen i dag intar får anses utgöra tillräckliga garantier för att hyresgästens-arbetsstagarens intressen blir beaktade.

Bostadsdomstolen hänvisar till att enligt från arbetsdomstolen inhämtade uppgifter har under åren 1973–1977 inte avgjorts något mål vari hyresfrågor reglerade genom kollektivavtal utgjort den huvudsakliga tvistefrågan.

På grund av det anförda finner bostadsdomstolen inte anledning tillstyrka bifall till motionsförslaget.

SAF, som bifogat ett gemensamt yttrande från Skogs- och lantarbetsgivarförbundet och från Trädgårdsbranschens arbetsgivarförbund, upplyser att kollektivavtal enligt 67 § hyreslagen har ingåtts av dessa förbund. Med åberopande härav och av vad förbunden anfört i sitt yttrande avstyrker *SAF* bifall till motionen.

I yttrandet upplyser de angivna förbunden att de tillsammans har drygt 4 000 medlemmar som sysselsätter ca 40 000 arbetstagare inom näringarna jord- och skogsbruk med näraliggande verksamheter samt trädgårdsodling och trädgårdsanläggning. Inom enbart näringarna jordbruk och trädgårdsodling upplåts drygt 3 000 tjänstebostäder åt anställda. De närmare föreskrifterna för dessa upplåtelser regleras genom kollektivavtal med centrala arbetstagarorganisationer såsom Svenska lantarbetareförbundet och Skogs- och lantbrukstjänstemannaförbundet.

Enligt arbetsgivarförbunden bör det beaktas att avsteg från hyreslagens bestämmelser får ske endast i särskilt angivna fall och då i form av kollektivavtal som slutits eller godkänts av central arbetstagarorganisation. Motsvarande bestämmelse återfinns i ett flertal lagar på arbetsrättens område, t. ex. semesterlagen, lagen om anställningsskydd och förtroendemannalagen. Genom detta särskilda kvalifikationskrav på kollektivavtalet har lagstiftaren velat förebygga hyres- och anställningsvillkor som åsidosätter grundläggande trygghetsbestämmelser i resp. lag. Enligt förbunden synes motionären ej ha varit medveten om nyssnämnda förhållande. Skulle denna förmodan vara oriktig, kan organisationerna blott konstatera att motionären

inte litar på de fackliga organisationernas förmåga att bevaka sina medlemmars intressen på förevarande område. Ett sådant underbetyg saknar fog.

Förbunden framhåller att så länge ett anställningsförhållande består har arbetstagaren enligt kollektivavtalen ett starkare besittningsskydd till bostaden än vanliga hyresgäster. När anställningen upphört är däremot besittningsskyddet svagare än eljest i hyresförhållanden. Anledningen härtill är enligt förbunden följande.

På landsbygden saknas vanligen bostadsmarknad i gängse mening. Detta är också en anledning till att våra medlemmar svarar för drygt 3 000 tjänstebostadsupplåtelser. En arbetssökande lantarbetare förutsätter som regel att arbetsgivaren kan tillhandahålla en bostad av god standard. Arbetsgivaren är medveten om att han måste tillmötesgå detta önskemål för att vederbörande över huvud skall acceptera anställning. Betydelsen härav skall ses mot bakgrund av att våra medlemmar inom jordbruket som regel har ett fåtal anställda och att sådana små arbetsplatser ställer särskilda krav på samarbete och samförstånd mellan berörda parter. Vad gäller djurskötseln har dock våra medlemmar ett eget självständigt intresse av att arbetstagaren bor nära arbetsplatsen med hänsyn till arbetets art.

I sammanhanget bör vidare beaktas att det är förenat med stora kostnader att tillhandahålla tjänstebostäder, kostnader som inte täcks av hyresintäkterna. Genom tjänstebostadsförhållandet – och därav följande intrång i besittningsrätten – saknar arbetsgivaren möjlighet att betinga sig den hyra som eljest skulle gälla för en jämförlig bostad i orten. Nyttjandet av tjänstebostad är i realiteten en anställningsförmån för lantarbetaren.

En lantarbetare som slutar sin anställning måste sålunda, med hänsyn till frånvaron av egentlig bostadsmarknad och villkoren inom näringen, samtidigt lämna sin tjänstebostad. I annat fall berövas arbetsgivaren möjligheten att anställa en ny arbetstagare.

I princip samma synsätt gör sig gällande inom trädgårdsodlingen.

Enligt förbunden skulle ett slopande av 67 § hyreslagen medföra oacceptabla följder och ställa förbundsmedlemmarna inför stora svårigheter utan någon egentlig vinning för lantarbetarna som yrkesgrupp.

I yttrandet tar förbunden också upp vissa problem rörande förfarandet i hyrestvister. Förbunden hemställer att motionen avstyrks samt att förfarandereglerna ses över.

LO framhåller att tjänste- och personalbostäder fortfarande förekommer inom vissa LO-förbunds områden. Enligt LO innebär motionärens krav att de fackliga organisationerna skall ställas utanför möjligheterna att träffa kollektivavtal i frågor som rör tjänstebostäder och således inte kunna träffa kollektivavtal som innebär förstärkningar av berörda medlemmars rättigheter i dessa frågor. LO understryker starkt att så länge systemet med tjänstebostäder förekommer finns det ett motsvarande fackligt intresse av att förhandla i hithörande frågor. LO avstyrker med hänvisning till det anförda att motionen läggs till grund för en lagändring.

TCO framhåller att 67 § hyreslagen inte visat sig medföra några nackdelar. Enligt TCO finns i praktiken ingen risk för att det principiella skyddet för

hyresgästerna avtalas bort eftersom kollektivavtal om hyresförhållanden endast får träffas på central nivå. TCO avstyrker på grund av det anförda den föreslagna lagändringen.

SACO/SR framhåller att den åsyftade undantagsbestämmelsen bör ses mot bakgrund av strävandena att ge arbetsmarknadens parter möjlighet att sluta kollektivavtal som omfattar anställningsförhållandena i dess helhet. För att bästa möjliga resultat för den anställde skall kunna uppnås, fordras att dennes avtalsslutande organisation har viss rörelsefrihet. På det sättet kan helhetslösningar som innebär förbättringar för den anställde uppnås.

Då lagens dispositivitet endast gäller avtal slutna av arbetstagares organisationer och således inte gäller avtal slutna av enskilda arbetstagare anser SACO/SR att det knappast föreligger risk att för arbetstagaren-bostadsinnehavaren ofördelaktigt avtal sluts. De avtalsslutande organisationerna måste bedömas besitta nödvändig kompetens att reglera dessa frågor på ett tillfredsställande sätt. SACO/SR finner därför inte anledning stödja motionärens förslag.

Sveriges fastighetsägareförbund anför att vad som uttalades vid tillkomsten av 67 § hyreslagen alltså är giltigt. Förbundet anser det – inte minst med tanke på att allt fler fastighetsskötare är kollektivanställda – vara helt naturligt att man skall kunna fortsätta att träffa kollektivavtal angående villkor i ett hyresförhållande som beror av anställning. Om så inte skulle få ske, skulle exempelvis en hyresgäst-fastighetsskötare enligt 35 § hyreslagen kunna byta sin lägenhet som han uteslutande erhållit i samband med tillträdet av sin anställning. Härigenom skulle hans efterträdare såsom fastighetsskötare oftast ställas inför den situationen att han inte fick tillgång till tjänstebostad. Förbundet pekar även på möjligheten till överlåtelse till samboende enligt 34 § hyreslagen och upplåtelse i andra hand av lägenheter enligt 40 § samma lag, vilka rättigheter enligt förbundets uppfattning endast bör få utövas i ett typiskt hyresförhållande. Det är allmänt känt, framhålls det vidare, att det numera är ytterligt svårt att erhålla fastighetsskötare och att man oftast måste erbjuda en bostad inom fastigheten för att över huvud taget få någon som tar denna tjänst. Lösningar med ambulerande fastighetsskötare har i de flesta fall ej fallit väl ut. Från hyresgästorganisationens sida framförs ofta önskemål om en i huset boende fastighetsskötare. För att kunna tillmötesgå hyresgästerna beträffande detta önskemål och för att få bästa skötseln av fastigheten bör fastighetsskötaren bo i huset. Härför fordras då också en lägenhet. Det kan således enligt förbundet icke framstå som orimligt – eller för fastighetsskötaren obilligt – att lägenheten frånträds i samband med att tjänsten upphör. Förbundet vill även understryka, att efter år 1968 inga olägenheter såvitt bekant visat sig föreligga med de nuvarande bestämmelserna i 67 § och att motionären torde vara tämligen ensam om sitt fördömande av dessa. Arbetsdomstolen har enligt uppgift under senare år inte avgjort något mål i vilket hyresfrågor bestämda genom kollektivavtal varit den väsentliga tvistefrågan. Med hänsyn till det anförda anser förbundet

att det inte finns skäl att bifalla motionen.

Förbundet åberopar också ett särskilt bifogat yttrande från Fastigheternas förhandlingsorganisation (fackorganisationen för fastighetsarbetsgivarna på den enskilda sektorn). I yttrandet framhålls inledningsvis att motionsförslaget synes strida mot ett av huvuddragen i de senaste årens arbetsrättsliga lagstiftning, nämligen det att de centrala avtalsslutande parterna lämnats stort utrymme att genom kollektivavtal anpassa lagstiftningen till olika arbetsområdens speciella förhållanden. Vidare anføres att omfattningen av fastighetsskötares arbetsuppgifter medfört att arbetstagarna som villkor för tillträde av anställningen kräver att bostad ställs till förfogande i närheten av arbetsplatsen. Att såväl arbetsgivaren som arbetstagaren funnit det nödvändigt för arbetets avtalsenliga utförande att tillgång till bostad finns i anslutning till arbetsplatsen framgår av det förhållandet att exempelvis i Stockholm ca 80 % av fastighetssköterna bor i den fastighet eller någon av de fastigheter där fastighetsarbetet utförs. De av hyresgäströrelsen framförda tankarna om en mer personlig service i fastigheterna synes också oundvikligen medföra ett "närboende" av fastighetssköterna. Genom att bostadsupplåtelser alltjämt så fast knyts till arbetsavtalet är det, framhålls vidare, nödvändigt att arbetsgivaren kan vara säker på att bostaden blir fri för en ny fastighetsarbetare, om den tidigare arbetstagaren av någon anledning slutar. Framför allt gäller detta i de fall anställningen upphör på grund av uppsägning från arbetstagarens sida eller om arbetstagaren avskedats eller uppsagts på grund av sina personliga förhållanden.

Nuvarande kollektivavtalsreglering av tjänstebostäder för fastighetsskötare och de avtalsslutande parternas förhandlingsordning har enligt yttrandet som regel inneburit att den arbetstagare, vars anställning upphört, fått sin bostadsfråga löst genom en ersättningslägenhet eller genom kvarboende i den dittillsvarande tjänstebostaden. Samtidigt har genom denna ordning tillgången till bostäder för nyanställningar tillgodosetts. Detta har inte bara varit till fördel för de bostadslösa nya arbetstagarna utan även för en betydande tredje part, lägenhetsinnehavarna, vilka har ett starkt intresse av tillgång till fastighetsskötare. Vidare framhålls att avtalsregleringen i flera avseenden berett arbetstagarna ett bättre besittningsskydd än som skulle gällt om hyreslagen tillämpats.

Genom att undantaga vissa bestämmelser i hyreslagen från tillämpning på avtal om tjänstebostad har å ena sidan vissa garantier skapats för att arbetstagarna på ett för arbetsgivarna – och indirekt hyresgästerna – icke godtagbart sätt utnyttjar hyreslagens bestämmelser. Parterna har sålunda icke ansett det vara rimligt att tjänstebostaden – genom överlåtelse, byte, uthyrning i andra hand m. m. – till nackdel för arbetssökande, arbetsgivare och lägenhetsinnehavare skulle undandragas sitt avsedda ändamål som bostad för den som har hand om fastighetens tillsyn och skötsel. Arbetstagarorganisationernas medverkan i förhandlingar rörande dessa frågor utgör också en garanti mot de missbruk av lagbestämmelserna som till äventyrs

skulle kunna tänkas förekomma.

Hyresgästernas riksförbund framhåller att 67 § närmast har betydelse för lantarbetare och fastighetsarbetare samt att lagrummet inte visat sig medföra några nackdelar, vilket torde sammanhånga med att arbetstagarnas huvudorganisationer på ett fullt godtagbart sätt bevakat sina medlemmars intressen. Förbundet anser därför inte att en ändring av hyreslagen är angelägen.

Utskottet

I betänkandet behandlas två motioner vari tas upp frågor rörande hyresgästers besittningsskydd till gemensamma anordningar i hyresfastigheter och om möjligheten att träffa kollektivavtal beträffande hyresförhållanden.

Enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) har bostadshyresgäst ett direkt besittningsskydd, en kvarboenderätt. Skyddet är utformat så att hyresgästerna i princip tillförsäkrats möjligheter att vid hyrestidens utgång få hyresavtalen förlängda. Beträffande hyra av annan lägenhet än bostad ger hyreslagen endast ett indirekt besittningsskydd. Lokalhyresgästerna har således under vissa förutsättningar rätt till ersättning av hyresvärden när denne inte vill förlänga avtalet. Besittningsskyddet för bostads- och lokalhyresgästerna är förenat med en rätt för dem att få villkoren för fortsatt förhyrning prövade.

Föremålet för besittningsskyddet är den förhyrda lägenheten med vad därtill hör. I hyresfastigheter kan härjämte finnas utrymmen som gemensamt nyttjas av hyresgästerna såsom tvättstugor, fritidslokaler m. m. I den mån hyresgästerna i hyresavtalen tillförsäkrats rätt att få begagna sådana utrymmen kan förmånen vara att betrakta som ett avtalsvillkor. Under löpande avtalsperiod kan hyresvärden inte utan hyresgästernas medgivande ändra villkoren i avtalet eller upphäva dem. I samband med förlängning av hyresavtalet kan däremot hyresvillkor justeras eller bringas att helt upphöra. Hyresgästerna har nämligen inte tillerkänts någon rätt att kvarbo på oförändrade villkor utan endast, som ovan berörts, en möjlighet att få villkoren för den fortsatta förhyrningen prövade av hyresnämnden. För annat villkor än sådant som avser hyrans storlek gäller härvid att hyresvärdens krav skall godtas om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Beträffande hyresgästernas rätt till förmåner som inte uttryckligen omfattas av hyresavtalet är rättsläget oklart. I ett av bostadsdomstolen i år avgjort mål har domstolen prövat hyresgästers anspråk på värden att tillhandahålla restaurangservice i ett s. k. kollektivhus. Domstolen konstaterade härvid att hyresgästerna inte hade någon enbart på hyresförhållandena som sådana grundad rätt att få service i fastighetens restauranglokal. Domstolen fann vidare att frågan om tillhandahållande av fortsatt restaurangservice inte kunde prövas som en villkorstvist enligt hyreslagen. Inte

heller hade hyresgästerna någon självständig, på hyresavtalen grundad dispositionsrätt till lokalerna.

I motionen 1977/78:673 kritiseras reglerna om besittningsskydd med utgångspunkt från bostadsdomstolens avgörande. Enligt motionärerna visar rättsfallet hur svag hyresgästernas ställning är särskilt när det gäller gemensamhetslokaler. Motionärerna uppger att problem förekommer beträffande både kollektivhus och vanliga hyresfastigheter med gemensamma anordningar. I motionen framhålls att det finns många exempel på att fastighetsägare dragit in förmåner som tvättstuga, hobbyrum m. m. för att i stället hyra ut dem som självständiga objekt och därigenom öka hyresintäkterna. Motionärerna anser att en förutsättning för att gemensamhetsanordningar skall fungera är att hyresgästernas inflytande över och besittningsrätt till dessa förstärks. En sådan förstärkning är svår att uppnå förhandlingsvägen, och motionärerna finner det uppenbart att ändringar i hyreslagen måste komma till stånd. Motionärerna föreslår därför att hyresrättsutredningens uppdrag vidgas till att avse även en skyndsam översyn av gällande regler och framläggande av förslag till lagändringar som erfordras för att förstärka hyresgästernas besittningsskydd och inflytande beträffande gemensamma lokaler och boendemiljön.

Utskottet vill för sin del framhålla att förekomsten av gemensamma utrymmen som hobby- och fritidslokaler m. m. och andra liknande förmåner för hyresgästerna utgör betydelsefulla inslag i boendemiljön. I detta sammanhang pekar utskottet på vad fastighetsägareförbundet upplyst vid remissbehandlingen av motionen, nämligen att olika nyttigheter för hyresgästernas gemensamma bruk i ökande utsträckning tillförts hyresfastigheter under senare år. I hyreslagen finns inga särskilda bestämmelser rörande utrymmen som hyresgästerna nyttjar gemensamt. Någon fast praxis på området synes inte heller ha utvecklats. Vad som hyresrättsligt gäller i fråga om sådana utrymmen är därför som bostadsdomstolen påpekat i sitt remissyttrande oklart. Detta gäller särskilt i de fall hyresavtalen inte innehåller några uttryckliga utfästelser om tillhandahållande av gemensamhetsanordningar. Enligt utskottets mening är det mindre tillfredsställande att hyresvärdar och hyresgäster i sådana fall skall behöva sväva i okunnighet om sina rättigheter och skyldigheter med avseende på utrymmen och andra nyttigheter som upplåts för hyresgästernas gemensamma bruk. Det framstår därför som både naturligt och önskvärt att större klarhet på området skapas. Ett genomförande av det förslag till hyresförhandlingslag som nyligen förelagts riksdagen (prop. 1977/78:75) kan härvidlag bli av betydelse. Som närmare redovisats i det föregående (s. 5 och 6) skall enligt förslaget förhandlingsordningar kunna komma till stånd genom avtal mellan hyresvärd och hans organisation och hyresgästorganisation eller efter beslut av hyresnämnd. Gäller en förhandlingsordning mellan parterna skall förhandlingar kunna påkallas angående inte bara hyresvillkoren samt husets och lägenheternas skick utan också gemensamma anordningar och övriga boendeförhållanden i den mån de rör

hyresgästerna gemensamt.

Enligt utskottets mening torde det ligga i både hyresgästernas och hyresvärdarnas intressen att träffa överenskommelser angående gemensamhetsanordningar. Även om det således kan förväntas att man avtalsvägen kommer att – i vart fall i viss utsträckning – bota bristen på regler om sådana anordningar, framstår det likväl som angeläget att behovet av lagregler på området närmare övervägs. Med hänsyn till att hyresrättsutredningen under sitt fortsatta arbete bl. a. skall göra en översyn av hyreslagens bestämmelser i olika hänseenden anser utskottet det lämpligt att utredningen också prövar de nu aktuella frågorna. Vad utskottet sålunda anfört med anledning av motionen 673 bör gcs regeringen till känna.

I 46 § hyreslagen finns särskilda bestämmelser om besittningsskydd vid hyra av *personallägenhet*. Reglerna innebär i huvudsak att rätten till förlängning av hyresavtal är begränsad när hyresförhållandet beror av anställning och anställningen upphört. Bestämmelserna är liksom övriga regler om besittningsskydd tvingande och kan inte sättas ur spel genom parternas överenskommelser. Tvingande till hyresgästens förmån är också bl. a. reglerna om rätt att överlåta lägenhet och att hyra ut bostadslägenhet i andra hand samt om förbud mot vissa skiljeavtal. När hyresförhållandet beror av anställning får emellertid enligt 67 § hyreslagen överenskommelse träffas om hyresvillkor som strider mot de tvingande reglerna om besittningsskydd m. m. En förutsättning härför är att överenskommelsen har form av kollektivavtal och att avtalet på arbetstagsidan slutits eller godkänts av organisation som är att anse som central arbetstagarorganisation enligt lagen om medbestämmande i arbetslivet. Mot 67 § hyreslagen svarar en regel i medbestämmandelagen (24 §) som gör det möjligt att kollektivavtal träffas om arbetstagareshyresförhållanden.

I motionen 1977/78:996 framhålls att regeln i 67 § hyreslagen strider mot den grundläggande tanken bakom lagen samt att bestämmelsen inte erfordras med hänsyn till de inskränkningar i besittningsskyddet vid hyra av personalbostäder som följer av 46 § hyreslagen. Motionären yrkar därför att 67 § hyreslagen skall upphävas.

Som närmare framgår av de remissyttranden som inhämtats över motionen har möjligheten att träffa kollektivavtal om hyresförhållanden såvitt känt inte medfört några olägenheter för arbetstagare som hyrt personalbostäder. Tvärtom har utvecklingen varit sådan att arbetstagareshyresgästen i många fall tillerkänts ett mer långtgående besittningsskydd än vad som följer av hyreslagen. Arbetsmarknadens parter och övriga remissinstanser har också enhälligt uttalat att den nuvarande ordningen bör bestå. Med hänsyn härtill saknas enligt utskottets mening anledning för riksdagen att tillmötesgå motionärens önskemål. Utskottet avstyrker därför motionen 996.

Utskottet hemställer
att riksdagen

1. beträffande *besittningsskydd till gemensamhetsanordningar* med anledning av motionen 1977/78:673 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört angående utredning på området,
2. beträffande *kollektivavtal om hyresförhållanden* avslår motionen 1977/78:996.

Stockholm den 27 april 1978

På lagutskottets vägnar
IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: Ivan Svanström (c), Lennart Andersson (s)*, Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Bernt Ekinge (fp), Sonja Fredgardh (c), Bo Siegbahn (m), Ingemar Konradsson (s), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Anne-Marie Gustafsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Birgitta Johansson (s) och Olle Aulin (m)*.

*Ej närvarande vid betänkandets justering.