

Lagutskottets yttrande

1983/84: 5 y

om förslag till ändringar i hyreslagstiftningen (prop. 1983/84: 137)

Till bostadsutskottet

Bostadsutskottet har beslutat bereda lagutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 1983/84: 137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen jämte motioner med anledning av propositionen.

I propositionen föreslår regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet att riksdagen antar i propositionen framlagda förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),
4. lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
6. lag om ändring i bostadsanvisningslagen (1980: 94),
7. lag om ändring i utsökningsbalken.

Förslagen i propositionen innebär vissa ändringar av reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) om bruksvärdesystemet samt slopande av systemet med bränsle- och va-klausuler. Vidare föreslås att hyrestiden som huvudregel skall vara obestämd och att bestämmelserna om uppsägnings- tid förenklas. Propositionen innehåller också förslag till nya regler i fråga om förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister. Sålunda skall enligt förslaget det alltid åligga den part som begär en ändring av hyresförhållandet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. En nyhet är vidare att hyresnämndernas prövning av s. k. massärenden förenklas. Förslagen i propositionen innebär också att hyresgästernas ställning förbättras vid exekutiv försäljning av fastigheten och att deras rättigheter när det gäller gemensamma utrymmen i fastigheten stärks.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1985.

Med anledning av propositionen har väckts motionerna 1983/84: 2766–2771.

Förslaget till ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder har av bostadsutskottet överlämnats till lagutskottet och kommer att behandlas i betänkandet LU 1983/84: 35 tillsammans med de i proposition 1983/84: 136 framlagda förslagen till ändringar i arrendelagstiftningen.

Lagutskottet har beslutat avge yttrande över lagförslagen 1, 4, 5 och 7 i propositionen och motionerna dock med undantag för frågor om bruksvärdesystemet, värme- och va-klausuler och hyresförhandlingsordningen. Lagutskottet har vidare beslutat att till bostadsutskottet med yttrande

överlämna motionerna 1982/83: 891 och 1221 samt 1983/84: 926, yrkande 4, 1527, 1531 och 2115, yrkande 2.

Lagutskottet får anföra följande.

Allmänna synpunkter

Till grund för förslagen i propositionen ligger hyresrättsutredningens slutbetänkande (SOU 1981: 77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m. m. Betänkandet, som remissbehandlats, innefattar en allmän översyn av hyreslagen. I betänkandet framläggs – förutom de förslag som tagits upp i propositionen – förslag om en förstärkning av andrahandshyresgästernas ställning och om ändrade regler beträffande handläggningen av hyrestvister. Enligt propositionen bör dessa förslag inte genomföras nu.

I utredningens uppdrag har även ingått uppgiften att överväga vilka ändringar som bör göras i hyreslagens systematik för att nå större överskådlighet och lättillgänglighet. I sitt betänkande (s. 314 och 315) konstaterar utredningen att det är förenat med vissa faror att genomföra alltför omfattande förenklingar i hyreslagen och att man därför inskränkt sig till att försöka förenkla de bestämmelser som ansetts vara i behov av sakliga ändringar.

Enligt utskottets mening är det beklagligt att hyresrättsutredningens arbete inte resulterat i ett förslag till en mera lättillgänglig utformning av hyreslagen. De nuvarande hyresbestämmelserna är komplicerade och svåröverskådliga. De tillgodoser inte de krav som kan ställas på en modern författning och särskilt inte kraven på en lagstiftning som angår en för människor i allmänhet så viktig fråga som deras bostäder. De nu föreslagna ändringarna medför – trots att de innebär vissa förenklingar – att regelsystemet blir än mer svåröverskådligt och komplicerat. Utskottet anser därför att det hade varit värdefullt om hyresrättsutredningen i enlighet med sina direktiv kunnat åstadkomma ett förslag till en betydligt förenklad lagstiftning på området. Utskottet kan emellertid inte bortse från att, som utredningen påpekar, alltför omfattande förenklingar kan medföra faror för osäkerhet i rättstillämpningen. Enligt utskottets mening får man därför t. v. godta den nuvarande utformningen av hyreslagstiftningen.

I det följande kommer utskottet att ta upp de frågor som aktualiserats genom motionerna eller som eljest tilldragit sig utskottets uppmärksamhet. Utskottet vill emellertid redan i förevarande sammanhang uttala sin tillfredsställelse över att spörsmålen om hyresgästernas ställning vid exekutiv försäljning av fastigheten och deras rättigheter beträffande gemensamma utrymmen i fastigheten fått en lösning i enlighet med vad riksdagen tidigare uttalat (se LU 1980/81: 23 s. 35 resp. LU 1977/78: 27 och 1981/82: 8).

Prövningen av andra hyresvillkor än hyran

Enligt 48 § tredje stycket hyreslagen gäller f. n. att vid tvist om andra hyresvillkor än hyran sådana villkor som ställs upp av hyresvärdens skall

gälla om de inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga.

I propositionen föreslås att det nuvarande företrädet för villkor som hyresvärden ställer upp slopas. I stället skall av hyresvärden eller av hyresgästen uppställda villkor gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (55 § tredje stycket).

I motion 1983/84: 2770 (m) yrkas (yrkande 3) att riksdagen med avslag på propositionen i denna del beslutar att nuvarande ordning bibehålls. Enligt motionärerna har några olägenheter med gällande regel inte påvisats. Vidare framhålls att propositionen inte ger någon ledning hur man skall förfara i fall då parternas yrkanden avser ändring i samma hyresvillkor och alltså är oförenliga och båda yrkandena är skäliga. Motionärerna påpekar också att förslaget kommer att medföra ökade kostnader, något som är särskilt otillfredsställande i tider då hyreshöjningar måste hållas tillbaka.

Utskottet erinrar om att en liknande regel föreslås i propositionen när det gäller tvister om hyrans storlek. Förslagen om jämställdhet mellan parterna vid tvister om olika hyresvillkor överensstämmer med vad som sedan 1979 gäller vid jordbruks- och bostadsarrenden. Som utskottet framhöll vid införandet av reglerna i arrendelagstiftningen (LU 1978/79: 23) uppnår man genom den föreslagna lagändringen det från principiell synpunkt tillfredsställande resultatet att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet kommer till klarare uttryck. En ytterligare fördel är att hyresgästen med den föreslagna ordningen i princip kan få ett helt nytt villkor infört i avtalet, en rättighet som f. n. inte anses föreligga.

Enligt utskottets mening talar alltså starka skäl för förslaget i propositionen. Motionärernas farhågor för att den nya regeln skall leda till kostnadsökningar och tillämpningssvårigheter anser utskottet överdrivna. Utskottet tillstyrker därför bifall till propositionen i aktuell del och avstyrker yrkande 3 i motion 2770.

Besittningsskydd

Enligt 46 § hyreslagen har en hyresgäst rätt till förlängning av hyresavtal som sagts upp av hyresvärden. Besittningsskyddet gäller emellertid inte i vissa närmare angivna fall. Ett sådant fall är när *huset skall rivas* och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I motion 1983/84: 1527 (m) framhålls att evakueringen av rivningsfastigheter f. n. tar mycket lång tid. I de fall hyrestiden är ett år och löper ut den 30 september måste uppsägningen av hyresgästerna ske senast den 30 juni, annars förlängs avtalet på ytterligare ett år. Vidare måste hyresvärden i regel skaffa hyresgästen en annan lägenhet. Har uppsägning skett i rätt tid har hyresgästen möjlighet att få uppsägningen prövad i hyresnämnden, vars beslut kan överklagas till bostadsdomstolen. Vägrar hyresgästen att flytta trots att avtalet inte förlängts måste hyresvärden ansöka hos domstol

om avhysning och sedan hos kronofogdemyndigheten om verkställighet. Enligt motionärerna medför de nuvarande reglerna stora kostnader vid nyproduktionen av bostäder. Motionärerna anser det angeläget att dessa kostnader undanröjs. De förordar därför att lagstiftningen ändras så att i rivningsfallen en uppsägningstid om tre månader skall gälla samt att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning och till ersättningslägenhet. Vidare bör besvärslagen göras mindre förmånliga för hyresgästen. I motionen yrkas att vad som anförts beträffande behovet av ändrade regler om besittningsskydd när fastighet skall rivas skall ges regeringen till känna.

I likhet med motionärerna anser utskottet det angeläget att kostnaderna för evakueringen av rivningsfastigheter och därmed också för nyproduktionen av bostäder hålls nere. F. n. tar det i många fall lång tid innan en rivningsfastighet kan evakueras. En av orsakerna härtill är att hyresavtalen beträffande bostäder som regel gäller ett år och löper ut den 1 oktober. Hyresavtalen kan alltså bringas att upphöra först vid denna tidpunkt på året och uppsägning måste ske före utgången av juni månad, om avtalet inte skall förlängas. I propositionen föreslås emellertid en ändrad ordning. Förslagen innebär att hyrestiden skall vara obestämd om inte parterna kommer överens om annat. Om hyrestiden är obestämd skall enligt propositionen avtalet kunna bringas att upphöra vid ett månadsskifte när som helst under året, om uppsägning sker minst tre månader i förväg eller, när det gäller lokaler, minst nio månader i förväg.

Enligt utskottets mening innebär den föreslagna ordningen en inte oväsentlig fördel för en hyresvärd vars fastighet skall rivas och därför måste utrymmas. Som närmare redovisas i propositionen (se s. 97) underlättas också i övrigt förfarandet i evakueringsfallen. Utskottet förordar att förslaget om hyrestidens längd genomförs; varigenom motionärernas önskemål i viss mån tillgodoses. Utskottet är däremot av rättssäkerhetsskäl och av hänsyn till hyresgästerna inte berett att tillstyrka att reglerna om besittningsskydd och om fullföljd av talan ändras i enlighet med motionen. I den mån motion 1527 inte tillgodoses genom propositionen bör den alltså avslås.

Också när det gäller hyresavtal om *tjänste- och personalbostäder* är besittningsskyddet inskränkt. I 46 § 7–9 hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästens rätt till förlängning av avtalet när hyresförhållandet beror av anställningsförhållande och anställningen upphört. I vissa fall, t. ex. när anställningen är förenad med bostadstvång, föreligger över huvud taget inget besittningsskydd. I andra fall åter, t. ex. då det är fråga om portvakts- och fastighetsskötarbostäder, gäller att hyresavtalet upphör om det inte är oskäligt mot hyresgästen. Reglerna om besittningsskydd vid hyra av personal- och tjänstebostäder är i princip tvingande, dvs. hyresvärdens och hyresgästen kan inte avtala om mindre förmånliga villkor för hyresgästen. Enligt 67 § gäller emellertid att man i kollektivavtal kan komma överens om villkor för hyra av personal- och tjänstebostäder som strider mot

besittningsskyddsreglerna och mot vissa andra bestämmelser som ställts upp i hyresgästens intresse. I propositionen föreslås att 67 § blir tillämplig även på de nya bestämmelserna om hyrestidens längd.

Regeln i 67 § hyreslagen kritiseras i motionerna 1982/83: 891 (vpk) och 1983/84: 2769 (vpk). Motionärerna anser att bestämmelsen strider mot den grundläggande tanken bakom hyreslagstiftningen och är oskäligen mot hyresgästerna. I båda motionerna yrkas att 67 § skall upphävas (yrkande 2 i motion 2769).

I motion 1982/83: 1221 (s) begärs en översyn av bestämmelserna om personal- och tjänstebostäder i enlighet med vad som förordas i motionen. Motionärerna pekar på att särbestämmelserna i fråga om dem som är anställda för skötsel och tillsyn av bostadsfastigheter konserverar det gamla portvaktssystemet och därför är otidsenliga. Vidare anförts att reglerna motverkar en bostadspolitisk utveckling. Enligt motionärerna kan det vara nödvändigt att också de andra bestämmelserna om personal- och tjänstebostäder ses över. Översynen bör ske i samarbete med parterna på arbetsmarknaden.

Som framhålls i propositionen har utvecklingen under senare år inneburit att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som då reglerna i hyreslagen kom till. Det finns därför enligt utskottets mening anledning att överväga om bestämmelserna är lämpligt utformade. Ett ställningstagande i frågan kan dock ske först efter en närmare utredning av spörsmålet. En sådan utredning bör snarast komma till stånd. Det får ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande. Utskottet vill dock understryka vikten av att utredningen sker i samarbete med parterna på arbetsmarknaden. Utskottet förordar att riksdagen med bifall till motion 1221 och med anledning av motionerna 891 och 2769 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet sålunda anför.

Utskottet tillstyrker att förslaget till ändring i 67 § hyreslagen genomförs.

I motion 1983/84: 2766 (m) tas upp frågan om hyresvärdens möjligheter att avlägsna *ordningsstörande hyresgäster*.

Enligt 25 § hyreslagen är en hyresgäst skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Gör hyresgästen inte det, och vidtas inte rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse, är hyresrätten förverkad och hyresvärden således berättigad att säga upp hyresavtalet. Det krävs dock att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. En hyresgäst som åsidosätter sina skyldigheter kan också förvägras förlängning av hyresavtalet. Värgrar hyresgästen att flytta sedan hyresrätten har upphört kan han eller hon avhysas från lägenheten.

I hälsoskyddsförordningen (1983: 616) finns en bestämmelse om att den som brukar en bostadslägenhet skall se till att sanitär olägenhet inte åsamkas närboende genom orenlighet, störande ljud eller annan störning.

Motionärerna framhåller att det blivit allt vanligare att hyresgäster störs på grund av buller från andra hyresgäster. Med gällande regler tar det enligt motionärerna mycket lång tid innan en hyresvärd kan avlägsna en hyresgäst som stör ordningen i fastigheten. Detta förhållande drabbar övriga hyresgäster. Motionärerna anser att hyresvärdarna bör få ökade möjligheter att avlägsna hyresgäster som stör de andra boende och yrkar (yrkande 2) att det anförda skall ges regeringen till känna.

Utskottet vill för sin del framhålla att det är angeläget att man kommer till rätta med det problem som tagits upp i motionen. Utskottet erinrar om att utskottet vid 1982/83 års riksmöte behandlade en motion om åtgärder mot bullerstörningar i flerfamiljshus. Remissyttranden över motionen inhämtades från Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag. I sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1982/83: 8 framhöll utskottet bl. a. att det syntes vara möjligt att redan med nuvarande lagreglering komma till rätta med de problem som togs upp i motionen. Som ett exempel på detta hänvisade utskottet till en i betänkandet redovisad dom från hovrätten för Nedre Norrland. I likhet med de instanser som yttrat sig över motionen ansåg utskottet att det inte då förelåg något uttalat behov av ytterligare reglering. Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till motionen.

Spörsmålet om åtgärder mot bullerstörningar i hyreshus har också varit föremål för en fråga till bostadsministern i år. Bostadsministern besvarade frågan den 15 mars 1984 (rd 1983/84: 99 s. 12) och framhöll därvid att det inte fanns något behov av ändrade regler på området.

Sedan riksdagen år 1982 prövade behovet av nya möjligheter till ingripanden mot ordningsstörande hyresgäster har enligt utskottets mening inte framkommit några nya omständigheter som bör föranleda ett ändrat ställningstagande från riksdagens sida. Utskottet vidhåller alltså uppfattningen att gällande bestämmelser ger hyresvärdarna tillräckliga möjligheter att komma till rätta med problemet. Det finns i sammanhanget anledning att framhålla att de nya reglerna om hyrestiden och om uppsägning som föreslås i propositionen (se ovan s. 4) ger hyresvärdarna något bättre möjligheter att ingripa mot störande hyresgäster. Som ovan berörts kan sådana störande beteenden från en hyresgästs sida, som inte i och för sig utgör anledning till förverkande av hyresrätten, medföra att hans hyresavtal inte bör förlängas. F. n. löper hyresavtalen i allmänhet ut den 1 oktober varje år, men med de nya reglerna kan hyresförhållandet bringas att upphöra när som helst under året. I fortsättningen behöver alltså hyresvärden inte avvakta en viss tidpunkt på året för att få frågan om förlängning av hyresavtalet prövad utan kan ingripa snabbare.

Med hänvisning till det anförda förordar utskottet att motion 2766 yrkande 2 avslås.

Andrahandshyresgästernas ställning

Enligt 39 § hyreslagen får en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Bostadshyresgäster, som under viss tid inte är i tillfälle att använda lägenheten, får dock göra en sådan upplåtelse, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (40 § hyreslagen).

Andrahandshyresgästen har inte någon självständig rätt gentemot hyresvärden. Detta innebär att han inte har någon rätt att stanna kvar i lägenheten, om förstahandshyresgästens avtal med hyresvärden upphör. I förhållandet mellan förstahands- och andrahandshyresgästen gäller emellertid besittningsskyddsreglerna.

Som inledningsvis berörts föreslår hyresrättsutredningen att andrahandshyresgästernas ställning skall förstärkas. Förslaget innebär att andrahandshyresgästen får en rätt att överta hyresavtalet och få det förlängt, om förstahandshyresgästens rätt till bostadslägenheten upphör sedan andrahandshyresgästen bott i lägenheten i minst tre år. Rätten att överta avtalet gäller dock bara om det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden och andra bostadssökande. Dessutom krävs att andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som hyresgäst.

Någon ändring av gällande regler föreslås dock inte i propositionen.

I motionerna 1983/84: 2769 (vpk) och 1983/84: 2771 (fp) framhålls att utredningens förslag bör genomföras. Motionärerna i motion 2769 (yrkande 4) yrkar att riksdagen skall anta utredningens förslag till lagtext, och i motion 2771 (yrkande 7) yrkas att regeringen skall förelägga riksdagen ett förslag till regler om stärkt ställning för andrahandshyresgästerna.

Också i motion 1983/84: 2768 (s) framhålls angelägenheten av att hyresrättsutredningens förslag genomförs. Motionärerna förordar en lösning så att andrahandshyresgästen får möjlighet att för egen del begära förlängning av hyresavtalet, när avtalet mellan värden och förstahandshyresgästen upphör. Enligt motionärerna bör det kommunala bostadsförsörjningsintresset kunna tillgodoses genom att hyresgästens ansökan om förlängning hos hyresnämnden kommuniceras med kommunen. Kommunens intresse att förfoga över lägenheten kan sedan vägas in när hyresnämnden avgör ärendet. Motionärerna yrkar (yrkande 3) att riksdagen beslutar införa en bestämmelse i hyreslagen som syftar till att stärka andrahandshyresgästernas ställning på sätt som anges i motionen.

Utskottet vill för sin del framhålla att andrahandshyresgästens rättsliga ställning är svag. Utskottet har därför förståelse för motionärernas önskemål att hyresrättsutredningens förslag skall genomföras. Enligt utskottets mening har emellertid detta förslag betydande nackdelar. Sålunda är som närmare utvecklas i propositionen (s. 106) risken stor att förslaget, om det genomförs, leder till systematiska andrahandsupplåtelser och en ökad s. k.

svart handel med andrahandskontrakt. Det finns vidare risk för att hyresvärdarna och förstahandshyresgästerna blir mindre villiga att ställa lägenheter till förfogande för andrahandsuthyrning. En sådan utveckling är av flera skäl inte önskvärd. Bl. a. skulle det innebära att evakueringen av rivningsfastigheter försvårades.

Utskottet vill också i likhet med föredragande statsrådet peka på att förslaget på ett betänkligt sätt naggar de kommunala bostadsförsörjningsambitionerna i kanten. Genom en andrahandsupplåtelse kan hyresvärderna och hyresgästen kringgå reglerna om skyldighet för hyresvärderna att låta bostadsförmedlingen anvisa en ny hyresgäst. Som framhålls i propositionen ger förslaget andrahandshyresgästerna en möjlighet att ta sig förbi den ordinarie kön i bostadsförmedlingen. Också andra skäl talar mot förslaget. Bl. a. innebär det inte någon lösning av problemen i de fall andrahandshyresgästen i sin tur upplåter lägenheten till en tredje person.

På grund av det anförda anser utskottet att motionärernas önskemål inte bör tillgodoses. Motionerna 2768, yrkande 3, 2769, yrkande 4, och 2771, yrkande 7, bör därför avslås.

I motion 1983/84: 2769 (vpk) tas upp en fråga om rätten för hyresgäst att ha andra personer *inneboende i lägenheten*.

Enligt 41 § hyreslagen får hyresgästen inte inrymma utomstående i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärderna.

Motionärerna yrkar (yrkande 1) att bestämmelsen skall upphävas. I motionen anfördes att, eftersom redan det förhållandet att det bor utomstående personer i lägenheten kan anses innebära men för värden, bör regeln slopas. Enligt motionärerna bör hyresgästen själv få bestämma vilka han vill inhysa i lägenheten, och hyresvärdens möjligheter att ingripa i vissa situationer bör regleras i andra paragrafer.

Enligt utskottets mening synes motionärernas yrkande grunda sig på en missuppfattning av innebörden i lagrummet. 41 § innebär i praktiken att en hyresgäst har rätt att ha inneboende i sin lägenhet. Regeln är tvingande och hyresvärderna kan alltså inte hindra att det bor utomstående i lägenheten. Endast om det medför men för värden har han rätt att motsätta sig inneboendet. Vad som skall anses medföra men framgår inte av senare förarbeten. Att ha alltför många personer boende i en mindre lägenhet torde emellertid kunna vara ett men. Ett annat exempel kan vara att de inneboende stör ordningen i huset. Det krävs vidare att hyresvärdens men inte är av ringa betydelse. Om inneboendet medför men för hyresvärderna som inte är av ringa betydelse kan hyresvärderna säga till hyresgästen att utan dröjsmål rätta sig. Följer inte hyresgästen tillsägelsen är hyresrätten förverkad.

Som framgår av det anförda skulle ett tillmötesgående av motionärernas önskemål medföra att hyresgästerna gick miste om sin nuvarande rättighet att ha inneboende. Med hänsyn härtill och då bestämmelsen får anses innebära en lämplig avvägning mellan hyresgästernas och hyresvärdens intressen bör yrkande 1 i motion 2769 avslås.

Utskottet vill i detta sammanhang peka på att i specialmotiveringen till 41 § (propositionen s. 128) anfördes att ordet "men" har bytts ut mot "påtaglig olägenhet". Något sådant byte har dock inte skett i lagtexten. Eftersom lagrådsremissens lagförslag inte tagits med i propositionen framgår inte klart av propositionen om lagrådsremissen innehöll något förslag till utbyte. Utskottet har inhämtat att så dock var fallet. Anledningen till att man i propositionen återgått till den ursprungliga lagtexten anges inte närmare i slutprotokollet. Det enda uttalande som kan antas ha beröring med frågan är uttalandet på s. 232 att vissa ändringar av redaktionell natur bör göras i några av lagförslagen. Det anförda ger utskottet anledning att stryka under vikten av att slutprotokollet ger upplysning om huruvida man i propositionen frångår ett i lagrådsremissen framlagt och närmare kommenterat förslag.

Hyresöverlåtelse

Enligt 34 § hyreslagen får hyresrätten till en bostadslägenhet under vissa förutsättningar överlåtas till en hyresgästen närstående. Av 35 § följer att hyresgästen får byta sin bostadslägenhet mot en annan bostad om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan ske utan olägenhet för hyresvärden. Mot hyresnämndens beslut i ärenden om överlåtelse av hyresrätt får talan inte föras.

I propositionen föreslås att som en ytterligare förutsättning för hyresöverlåtelse enligt 35 § skall gälla att inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet. Enligt uttalanden i propositionen (s. 128) avser ändringen att ge stöd åt den praxis som utvecklats och som innebär att byte vägrats när det varit känt att otillåten ersättning har förekommit. Ändringsförslaget föranleder inte någon erinran från utskottets sida.

I motion 1983/84: 2766 (m) yrkas (yrkande 1) att hyreslagen ändras så att *hyresnämndens beslut i bytesärenden kan överklagas*. Motionärerna framhåller att bytesärendena avgörs snabbt i hyresnämnderna och att hyresvärdarna inte alltid hinner kontrollera uppgifterna som kommer fram. Detta förhållande i förening med att besluten inte kan överklagas utnyttjas alltmer för genomförande av skenbyten. Motionärerna påpekar att hyresvärden i och för sig har möjlighet att senare säga upp den nye hyresgästen men för att uppsägningen skall bli giltig krävs att den nye hyresgästen känt till den föregående transaktion, något som inte alltid kan styrkas. Ett ytterligare skäl för en fullföljdsrätt är enligt motionärerna rättssäkerhetsintresset och intresset av att få till stånd en enhetlig praxis i bytesärenden när det gäller tolkningen av kravet på beaktansvärda skäl.

Utskottet erinrar om att begränsningen av rätten att föra talan mot hyresnämndens beslut i bytesärenden infördes år 1973 (prop. 1973: 23, LU 1973: 13). Utskottet framhöll i lagstiftningsärendet att det var angeläget att handlägningsförfarandet var sådant att tillståndsfrågan snabbt kan avgöras.

ras. Varje dröjsmål ökar uppenbarligen risken för att motparten i bytestransaktionen drar sig ur bytet. Utskottet ansåg att eninstanssystemet kunde förväntas komma att medföra betydande tidsvinster. I fråga om rättssäkerhetsaspekterna på en begränsad talerätt framhöll utskottet att bytesärendena regelmässigt är av enkel beskaffenhet och inte kräver några mera ingående undersökningar. Utskottet ansåg att om man, som föreslogs i den då aktuella propositionen, samtidigt införde möjlighet till muntlig bevisning inför hyresnämnden kunde kravet på rättssäkerhet anses tillgodosett.

Enligt utskottets mening har de skäl som sålunda anfördes för att bytesärendena inte bör få överklagas allttjämt giltighet. Utskottet vill särskilt understryka vikten av att bytesfrågan kan avgöras snabbt. Både hänsynen till hyresgästerna och processekonomiska skäl talar således för att nuvarande ordning bibehålls. En nackdel är emellertid som motionärerna påpekar att förfarandereglererna kan utnyttjas för skenbyten och andra otillfredsställande transaktioner. Betydelsen härav bör dock inte överdrivas. Om det efter bytet visar sig att ohederliga eller på annat sätt inkorrekta metoder använts för att skaffa hyresgästen bostaden, har hyresvärden möjlighet att få den nye hyresgästens rätt att bo kvar i lägenheten prövad i samband med en förlängningstvist. I flera rättsfall (se rättsfall från bostadsdomstolen 38:78, 40:80 och 2:81) har bostadsdomstolen förklarat att i sådana fall hyresförhållandet bör upplösas, om inte särskilda skäl talar emot det. Utskottet vill också peka på att de nya reglerna om hyrestiden innebär att hyresvärden kan säga upp avtalet till upphörande vid en tidigare tidpunkt än vad som f. n. i allmänhet är möjligt och att alltså förlängningsfrågan kan aktualiseras snabbare.

Med hänvisning till det anförda anser utskottet att yrkande 1 i motion 2766 inte bör föranleda någon vidare åtgärd från riksdagens sida.

I 38 § hyreslagen finns bestämmelser om *hyresgästernas ansvar mot värden i samband med byten*. När hyresgästen överlåter sin hyresrätt med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd gäller att han i princip är fri från förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden efter överlåtelsen. För förpliktelser som avser tiden före överlåtelsen svarar den nye hyresgästen tillsammans med den förutvarande, om inte annat avtalats med hyresvärden.

Regeln om gemensamt ansvar, som gällt sedan 1969, har motiverats bl. a. med att det är lättare för en hyresvärd att acceptera en överlåtelse av hyresrätten om han kan vända sig mot den nye hyresgästen med krav på en gammal fordran, t. ex. på bränsleersättning eller retroaktiv hyra. Fordringen blir också säkrare om anspråket kan riktas mot den nye hyresgästen.

I motion 1983/84: 2768 (s) framhålls att bestämmelsen i dag måste anses som oskälig, eftersom de allra flesta hyresgäster inte torde känna till att man tar på sig ansvaret för den tidigare hyresgästens skulder till hyresvärden. Vidare påpekar motionärerna att skälen för bestämmelsen numera

inte är bärande. Sålunda föreslås i propositionen att systemet med bränsleklausuler förbjuds, och retroaktiva hyror förekommer endast i undantagsfall. Motionärerna yrkar därför (yrkande 2) att regeln i 38 § om den tillträdande hyresgästens ansvar för gamla hyresskulder skall slopas.

Utskottet erinrar om att ifrågavarande bestämmelse är tillämplig vid överlåtelse av både bostadslägenheter och lokaler. När det gäller fordringar på grund av hyresavtal om bostadslägenheter kan utskottet i och för sig dela motionärernas uppfattning att behovet av bestämmelsen i dag är mindre än vid regelns tillkomst. Sålunda bygger den nuvarande ordningen för förhandlingar om hyresvillkor på tanken att retroaktiva hyreshöjningar bör undvikas så långt det är möjligt. Genomförs förslaget i propositionen om slopande av systemet med bränsleklausuler minskar behovet av regeln ytterligare. Fortfarande kan dock hyrorna höjas retroaktivt. Utskottet vill i sammanhanget peka på att enligt propositionen hyresnämnden skall få något större möjligheter än f. n. att bestämma om retroaktiva hyreshöjningar.

Enligt utskottets mening har den ifrågavarande bestämmelsen fortfarande en funktion att fylla vid byten av bostadslägenheter. Ett slopande av regeln kan nämligen befaras minska hyresvärdens vilja att godkänna byten särskilt i tider då förhandlingar om hyreshöjningar pågår. När det gäller överlåtelse av lokaler anser utskottet att skälen för bestämmelsen inte förlorat sin bärkraft. På grund av det anförda förordar utskottet att yrkande 2 i motion 2768 inte föranleder någon åtgärd från riksdagens sida.

Åtgärdsföreläggande

Enligt 16 § hyreslagen kan hyresnämnden på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att inom viss tid avhjälpa brister beträffande en bostadslägenhet, s. k. reparationsföreläggande. Föreläggandet, som kan förenas med vite, kan meddelas dels när lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, dels när hyresvärden inte fullgör sin skyldighet att utföra sedvanliga reparationer som behövs på grund av lägenhetens förslitning, dels ock när hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande.

I propositionen föreslås att benämningen "reparationsföreläggande" byts ut mot "åtgärdsföreläggande" samt att sådant föreläggande skall kunna avse även brister i gemensamma utrymmen. Vidare föreslås att ansökan om åtgärdsföreläggande skall kunna riktas mot den för vilken lagfart på fastigheten redan är beviljad eller sökt även om fastigheten överlåtits före ansökningen. Förslaget syftar till att förebygga *svårigheter vid ägarskiftet eller bulvanförhållanden*. I samma syfte föreslås också en särskild bestämmelse om att rättegångsbalkens regler om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegången skall gälla i fall då fastigheten överläts före ansökningen eller under dess behandling i hyresnämnden.

I motion 1983/84: 1531 (s) som väckts under allmänna motionstiden i år begärs dels att reparationsföreläggande alltid skall kunna riktas mot den som har fått eller sökt lagfart på fastigheten, dels att rättegångsbalkens regler om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegången skall gälla, dels ock att reparationsföreläggande skall bli gällande mot den som efter beslutets meddelande förvärvar fastigheten.

Som framgår av redogörelsen ovan tillgodoser propositionen motionärernas två första önskemål. Utskottet tillstyrker att förslaget till ändring av 16 § hyreslagen genomförs. Någon vidare åtgärd med anledning av motionen i denna del är således inte erforderlig.

När det härefter gäller frågan om ett åtgärdsföreläggande bör gälla även mot den som efter det att föreläggandet meddelats förvärvar fastigheten vill utskottet framhålla att ett sådant föreläggande liksom andra typer av vitesföreläggande som riktar sig mot en person i hans egenskap av ägare till viss egendom i allmänhet inte gäller mot en ny ägare av egendomen. Ett nytt föreläggande måste alltså ges om fastigheten överläts. I vissa lagar, bl. a. lagen (1976: 666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m. (LPI), bostadssaneringslagen (1973: 531), hälsoskyddslagen (1982: 1080) och naturvårdslagen (1964: 822) finns emellertid särskilda bestämmelser om att ett föreläggande blir giltigt också mot en ny fastighetsägare. Själva vitet gäller dock inte mot denne utan ett nytt vite måste sättas ut.

Frågan om en effektivisering av vitesinstitutet har utretts av viteskommittén som 1982 avlämnade betänkandet (SOU 1982: 21) Ett effektivare vite. På grundval av betänkandet beslöt regeringen hösten 1983 en lagrådsremiss med förslag till lag om viten m. m. Förslaget innebär bl. a. att vite skall kunna bestämmas till ett visst belopp för varje tidsperiod under vilken ett föreläggande med vite inte efterkoms eller för varje gång en viss åtgärd inte utförs eller ett förbud överträds, s. k. löpande vite. Vidare föreslås en generell bestämmelse om att i de fall ett vitesföreläggande riktar sig till någon i hans egenskap av ägare eller innehavare av viss egendom denne skall kunna föreläggas, eventuellt vid vite, att lämna den myndighet som beslutat vitesföreläggandet uppgift om namn och adress på den till vilken egendomen överlåtits. I lagrådsremissen föreslås också att LPI, bostadssaneringslagen, hälsoskyddslagen och naturvårdslagen ändras så att förelägganden med löpande vite under vissa förutsättningar blir gällande mot en ny ägare eller innehavare.

I yttrande över förslagen i lagrådsremissen kritiserar lagrådet dessa i åtskilliga hänseenden och förordar att de inte i det remitterade skicket föreläggs riksdagen till ställningstagande.

Sedan lagrådet avgivit sitt yttrande har inom justitiedepartementet upprättats en promemoria med förslag till slutligt ställningstagande av regeringen i lagstiftningsfrågan. Promemorian jämte lagrådsremissen och lagrådets yttrande remissbehandlas f. n.

Enligt utskottets mening finns det skäl som talar för att ett åtgärdsföreläggande liksom förelägganden enligt bostadssaneringslagen m. fl. författningar bör kunna bli gällande också mot den som efter det att föreläggandet meddelats förvärvar fastigheten. Det är nämligen angeläget att en hyresvärd inte genom en överlåtelse av fastigheten skall kunna undandra sig eller förhala nödvändiga reparationsarbeten. I förevarande lagstiftningsärendet saknas emellertid underlag för en närmare prövning av frågan om en sådan bestämmelse som förordas av motionärerna bör införas. Bl. a. bör statsmakternas ställningstagande till utformningen av nya regler om viten avvaktas. Det får därför ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang ta upp spørgsmålet till närmare överväganden. Utskottet anser att vad som sålunda anförts med anledning av motion 1531 bör ges regeringen till känna.

I motion 1983/84: 2770 (m) tas upp frågan om *åtgärdsföreläggande skall kunna avse annat än rent fysiska brister* i fastighetens skötsel. I sitt betänkande föreslog hyresrättsutredningen att ett föreläggande skulle meddelas hyresvärden då han eftersätter sina åligganden också i andra hänseenden än sådana som avser fysiska hinder i nyttjanderätten. Några bestämmelser härom togs emellertid inte med i det till lagrådet remitterade förslaget till ändring i hyreslagen. Enligt uttalanden i lagrådsremissen borde ingripanden i dessa fall inte ske genom åtgärdsföreläggande utan med stöd av bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

Lagrådet framhåller i sitt yttrande (s. 223) att de hinder och men i nyttjanderätten som inte är att hänföra till en fysisk brist kan vara av olika slag. Det kan t. ex. röra sig om brist i vattentillförseln eller värmehållningen utan att detta har samband med något fel i ledningarna eller värmesystemet. Det kan också enligt lagrådet vara fråga om sådant som undermålig trappstädning eller störande uppträdande av en medhyresgäst. För att komma till rätta med hinder och men av detta slag, fortsätter lagrådet, torde den enskilde hyresgästen inte alltid vara betjänt av de möjligheter till ingripande mot hyresvärden som bostadsförvaltningslagen ger. Lagrådet hänvisar härvidlag till att ansökan om särskild förvaltning får enligt 29 § nämnda lag göras endast av kommun eller organisation av hyresgäster.

Lagrådet påpekar att om förhållandena är sådana att det föreligger en sanitär olägenhet, erbjuder 18 och 19 §§ hälsoskyddslagen möjlighet att genom vitesföreläggande förmå hyresvärden att vidta rättelse. På grund härav och då den föreslagna lydelsen av 16 § inte utesluter att åtgärdsföreläggande meddelas även när bristen inte är av rent fysisk natur, får det enligt lagrådet anses godtagbart att särskilda bestämmelser för dessa fall inte upptas i förslaget.

I slutprotokollet (s. 230) förklarar föredragande statsrådet att han godtar vad lagrådet uttalat om användningen av åtgärdsföreläggande.

I motion 2770 (m) yrkas (yrkande 4) att riksdagen skall uttala att institutet åtgärdsföreläggande skall begränsas till att gälla fysiska hinder i nyttjan-

derätten. Enligt motionärerna är lagrådets inställning att exempelvis störningar av en medhyresgäst skall kunna omfattas av åtgärdsföreläggande inte rimlig. Motionärerna anser att hyresvärden och hyresgästerna har ett gemensamt intresse att lösa problemet och att det är svårt att tänka sig något fall där hyresvärden underlåter att försöka rätta till missförhållandena. En lagreglering är därför olämplig och överflödig.

Utskottet vill framhålla att en hyresgäst, vars lägenhet är bristfällig, enligt gällande regler har möjlighet att – förutom att ansöka om reparationsföreläggande – anmoda hyresvärden att avhjälpa bristen och om anmaningen inte följs själv ombestyr att felet rättas till på värdens bekostnad. Hyresgästen har också rätt att häva avtalet, att få hyran nedsatt och att få skadestånd. Som motionärerna framhåller har i praxis bullerstörningar ansetts som ett sådant fel i lägenhetens skick som ger hyresgästen rätt att häva avtalet m. m. Även andra olägenheter som inte har rent fysiska orsaker har hänförts hit, exempelvis varmvattenransonering.

Till skillnad från motionärerna anser utskottet att det inte är orimligt att hyresgästen kan ansöka om åtgärdsföreläggande beträffande i princip samma slags hinder och men i nyttjanderätten som ger hyresgästen rätt att häva avtalet eller andra rättigheter mot värden. Utskottet vill också peka på att ett åtgärdsföreläggande många gånger kan vara ett bättre medel för hyresgästen att få hinder och men i nyttjanderätten undanröjda än de övriga rättigheter hyreslagen ger honom. Så kan exempelvis vara fallet då olägenheten består i att en medhyresgäst uppträder störande. Enligt utskottets mening bör riksdagen således inte göra några uttalanden som utesluter att åtgärdsföreläggande får meddelas också när bristen inte är av rent fysisk natur. En annan sak är att det i praktiken kan vara omöjligt att utfärda förelägganden som inte avser en konkret eller bestämd åtgärd utan snarast upprätthållande av en viss servicenivå, t. ex. tillhandahållande av varmvatten.

Men det anförda godtar utskottet i likhet med föredragande statsrådet vad lagrådet uttalat. Motion 2770 yrkande 4 bör alltså avslås.

Hyresprocessen

Som inledningsvis redovisats framlägger hyresrättsutredningen i betänkandet förslag till nya bestämmelser om handläggningen av hyrestvister. Förslaget innebär att i princip alla hyrestvister enligt hyreslagen skall prövas av hyresnämnderna i första instans och med bostadsdomstolen som slutinstans. Vidare föreslås att vissa typer av mål förs över från fastighetsdomstolarna till hyresnämnderna. Utredningen föreslår också en särskild lag, hyresprocesslagen, som skall reglera handläggningen vid hyresnämnderna och i bostadsdomstolen. Förslaget till hyresprocesslag bygger på rättegångsbalken och medför att hyresnämnderna i fortsättningen skall betraktas som domstolar.

Vid remissbehandlingen av betänkandet har bl. a. Svea hovrätt, dom-

stolsverket, riksrevisionsverket och rättegångsutredningen (Ju. 1977:06) uttalat sig mot förslaget att alla hyrestvister skall föras över till hyresnämnderna. Dessa instanser förespråkar i stället att hyresnämnderna förs samman med fastighetsdomstolarna. En sådan ordning förordas också av bostadsdomstolen och Sveriges advokatsamfund. Kritik mot förslaget till hyresprocesslag framförs av bl. a. rättegångsutredningen, som anser att en reformerad rättegångsbalk i huvudsak bör kunna användas även för handläggningen av hyrestvister.

I propositionen uttalar föredragande statsrådet att han inte nu har för avsikt att ta ställning till utredningens förslag om handläggningen av hyrestvister och att han i stället förordar att nuvarande ordning behålls tills vidare.

I motion 1983/84: 2771 (fp) yrkas (yrkande 1) att riksdagen hos regeringen begär förslag om ny hyresprocesslag. Enligt motionärerna finns det behov av en sådan reform som utredningen föreslagit.

Utskottet anser i likhet med föredragande statsrådet att tiden inte ännu är mogen för ett ställningstagande till frågan om en ändring av reglerna om hyresprocessen. Bl. a. finns det sålunda anledning att avvakta resultatet av rättegångsutredningens arbete med en reform av förfarandet vid de allmänna domstolarna. Utskottet vill också hänvisa till att rättegångsutredningen skall överväga kompetensfördelningen mellan de allmänna domstolarna och fastighetsdomstolarna. Utskottet delar därför uppfattningen att reglerna om handläggningen av hyrestvister f. n. inte bör ändras och avstyrker alltså bifall till motion 2771 yrkande 1.

I motionerna 1983/84: 926 (m) och 1983/84: 2115 (fp) yrkas (yrkande 4 resp. 2) att hyresnämndernas och bostadsdomstolens uppgifter skall överföras på de allmänna domstolarna. I båda motionerna (motiveringarna finns i motionerna 1983/84: 923 och 1983/84: 2115) anges syftet med yrkandena vara att hyresmålen skall handläggas utan intresseledamöter. Enligt motionärerna är den nuvarande ordningen inte tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt.

Motioner om att intresseledamöter inte skall delta vid avgörande av hyresmål har prövats av riksdagen vid både 1979/80 och 1982/83 års riksmöten. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits av riksdagen (se LU 1979/80: 32 och 1982/83: 19). Utskottet har därvid bl. a. framhållit att det inte finns något behov av att ändra reglerna för sammansättningen av hyresnämnderna och bostadsdomstolen. Några nya omständigheter som bör föranleda riksdagen att nu inta en annan ställning i frågan har inte framkommit. På grund härav och mot bakgrund av vad som ovan redovisats beträffande rättegångsutredningens arbete anser utskottet att de nu aktuella motionsyrkandena bör avslås.

Övrigt

Enligt 8 § femte stycket förslaget till ändring i hyreslagen gäller stämningsansökan med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra och ansö-

kan om avhysning som uppsägning när delgivning skett. Enligt utskottets mening bör den redaktionella ändringen ske att ordet "och" byts ut mot "eller".

I övrigt föranleder propositionen och motionerna inte några uttalanden eller erinringar från utskottets sida.

Stockholm den 3 maj 1984

På lagutskottets vägnar
PER-OLOF STRINDBERG

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Ingemar Konradsson (s), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Nic Grönvall (m), Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Inga-Britt Johansson (s) och Berit Löfstedt (s).

Avvikande meningar

1. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 3 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "motion 2770" bort ha följande lydelse:

Som framhålls i motion 2770 är såvitt känt några olägenheter inte förknippade med den nuvarande regeln om företräde för hyresvärdens villkor. Något behov av ändring föreligger således inte. Redan detta utgör skäl för att avslå förslaget i propositionen. Mot förslaget kan vidare anföras tungt vägande invändningar. Särskilt allvarligt är att förslaget kommer att medföra besvär och kostnader för hyresvärdarna i en tid då det gäller att hålla tillbaka hyreshöjningar. Utskottet vill vidare peka på att den föreslagna ordningen leder till rättsosäkerhet i de fall då parternas yrkanden är motstridiga men var för sig skäligen. Någon som helst vägledning för hur sådana situationer skall bedömas finns inte i propositionen, och det blir omöjligt att förutse vilket av yrkandena som bör ges företräde.

Sammantaget anser utskottet således att propositionen i denna del bör avslås. Ställningstagandet innebär att utskottet tillstyrker bifall till motion 2770 yrkande 3. I enlighet härmed bör första meningen i 55 § tredje stycket förslaget till ändring i hyreslagen ges samma lydelse som nuvarande första meningen i 48 § tredje stycket.

2. Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser att den del av utskottets yttrande på s. 5 som börjar med "Som framhålls" och slutar med "sålunda anført" bort ha följande lydelse:

Som framhålls i propositionen innebär den utveckling som har skett under senare år att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som tidigare. I det nu aktuella lagstiftningsärendet saknas emellertid underlag för ett ställningstagande i frågan huruvida hyreslagens bestämmelser om tjänste- och personalbostäder är lämpligt utformade med hänsyn till denna utveckling. I propositionen uttalar föredragande statsrådet att frågan bör övervägas ytterligare i annat sammanhang. Med hänsyn härtill anser utskottet att motionerna 891, 1221 och 2769 yrkande 2 inte påkallar någon åtgärd från riksdagens sida.

3. Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser att den del av utskottets yttrande på s. 8 som börjar med "Utskottet vill" och slutar med "tredje person" bort utgå.

4. Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Nic Grönvall (m) och Sigvard Persson (c) anser att den del av utskottets yttrande på s. 10 som börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "riksdagens sida" bort ha följande lydelse:

Som motionärerna framhåller är nuvarande ordning, innebärande förbud att överklaga hyresnämndens beslut, förenad med betydande olägenheter. Som regel kan nämligen hyresgästernas uppgifter inte kontrolleras av värden innan ärendet avgörs av hyresnämnden. Detta förhållande kan utnyttjas av hyresgäster till att genomföra skenbyten och andra mindre korrekta transaktioner. Visserligen har hyresvärden i sådana fall möjligheter att få hyresgästens rätt att bo kvar prövad vid en förlängningstvist, men för värden är det ofta svårt att styrka att den nya hyresgästen varit i ond tro. För hyresvärden är således nuvarande regler inte tillfredsställande. Överklagandeförbudet kan dock vara till nackdel även för hyresgästerna. För den som vill byta till sig en lägenhet måste det nämligen vara bättre om hans rätt till bytet blir slutgiltigt avgjord innan han flyttar in än om som f. n. kan bli fallet han efter inflyttningen vägras förlängning av hyresavtalet. Det finns följaktligen så mycket mindre anledning att bibehålla dagens överklagandeförbud som ett sådant förbud inger allvarliga betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Utskottet tillstyrker således bifall till motion 2766 yrkande 1.

5. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 13 som börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "till känna" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening saknas i förevarande lagstiftningsärende underlag för bedömning av frågan, huruvida en sådan bestämmelse som förordas i motionen bör införas. Med hänsyn härtill och till det ovan redovisade

arbetet med ny lagstiftning om viten bör motion 1531 i denna del inte föranleda något initiativ från riksdagens sida.

6. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 14 som börjar med "Utskottet vill" och slutar med "alltså avslås" bort ha följande lydelse:

I likhet med motionärerna ställer sig utskottet avvisande till tanken att det vitessanktionerade föreläggandet skall kunna omfatta annat än rent fysiska brister. Under remissbehandlingen har sålunda flera instanser ifrågasatt om det är möjligt att utfärda föreläggande som inte avser en konkret och bestämd åtgärd utan som syftar till att uppnå en viss servicenivå, t. ex. tillhandahållande av varmvatten eller utförande av trappstädning. Ett föreläggande av sistnämnda typ skulle behöva bestå under en obestämd tid, eftersom avsikten är att lägenheterna alltid skall ha tillgång till varmvatten eller att trapporna skall hållas städade. Som närmare utvecklas i propositionen (s. 123) kan också behovet av en sådan utvidgning ifrågasättas när det gäller brister i servicenivån. När det gäller andra typer av olägenheter som inte har rent fysiska orsaker t. ex. störande medhyresgäster torde som motionärerna framhåller hyresvärden ofta ha eget intresse av att undanröja olägenheten. Inte heller i dessa fall finns det således något behov av utvidgning. I sammanhanget vill utskottet vidare peka på att det kan uppkomma svårigheter i rättstillämpningen om lagrådets uttalande godtas. Om hyresnämnden på ansökan av en hyresgäst förelägger värden att exempelvis vidta åtgärder mot en störande medhyresgäst och hyresvärden till efterkommande av föreläggandet väcker talan mot den sistnämnda med yrkande att hyresrätten skall vara förverkad, skall domstolen då anse sig bunden av beslutet om föreläggandet eller kan domstolen förklara att hyresrätten inte är förverkad och har hyresvärden, om hans talan inte skulle bifallas, gjort vad han kan för att följa föreläggandet?

Sammanfattningsvis anser utskottet sålunda att åtgärdsföreläggande inte bör få avse annat än fysiska brister. Vad utskottet anfört bör riksdagen med bifall till motion 2770 yrkande 4 godkänna.

7. Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Nic Grönvall (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Motioner om" och slutar med "bör avslås" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening är det angeläget att de instanser som handlägger hyresmål har en sammansättning som garanterar att målen avgörs objektivt och opartiskt. Utvecklingen under senare år har emellertid visat att allmänheten inte längre uppfattar partsrepresentanterna i hyresnämnderna och bostadsdomstolen som oväldiga och fristående från politiska och korporativa krafter. Ett exempel härpå är de allt vanligare målen där företrädare för Hyresgästernas riksförbund deltar vid avgörande av frågan, huruvida andra hyresgästföreningar skall ges förhandlingsrätt eller inte.

Att hyresnämndernas och bostadsdomstolens integritet och oberoende i den dömande verksamheten således ifrågasätts är enligt utskottets mening betänkligt och ägnat att undergräva förtroendet för rättssäkerheten. Utskottet vill också i likhet med motionärerna i motion 926 peka på att partsrepresentationen i de aktuella instanserna har en konserverande inverkan på organisationsstrukturen.

Sammanfattningsvis anser utskottet att starka principiella och sakliga skäl talar för att nuvarande ordning bör ändras i enlighet med förslaget i motionerna 926 och 2115. En sådan reform är av begränsad omfattning och bör kunna ske redan nu utan att resultatet av rättegångsutredningens arbete behöver avvaktas. Förslag till erforderlig lagstiftning bör därför snarast föreläggas riksdagen. Vad utskottet anfört bör riksdagen med bifall till motionerna 926, yrkande 4, och 2115, yrkande 2, som sin mening ge regeringen till känna.

