

Nr 12

Lagutskottets betänkande i anledning av motion angående uppsägning av hyreskontrakt vid bristande hyresbetalning.

I motionen 1972: 48 av herr Sjöholm (fp) yrkas att riksdagen måtte för sin del anta följande tillägg till 12 kap. 44 § jordabalken att infogas som ett andra stycke:

”Uppsägning är giltig endast om däri tydligt anges förutsättningarna för hyresrättens återvinnande enligt första stycket.”

Till stöd för yrkandet åberopar motionären att hyresgästerna påfallande ofta saknar vetskap om den i 12 kap. 44 § jordabalken stadgade möjligheten att återvinna hyresrätten när den förverkats på grund av bristande hyresbetalning. Underlåtenhet att utnyttja denna möjlighet får synnerligen allvarliga konsekvenser för hyresgästen. Det förefaller därför motionären rimligt att hyresgästen i samband med uppsägningen underlättas om de rättigheter lagen i nu nämnt hänseende tillerkänner honom.

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från Svea hovrätt, hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län samt länsstyrelsen i Stockholms län. På begäran av utskottet har yttranden vidare avgivits av Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund.

Gällande rätt m. m.

Om hyresgäst dröjer med betalning av hyra utöver två vardagar efter förfallodagen är hyresrätten enligt 12 kap. 42 § *jordabalken* (JB) förverkad och hyresvärden således berättigad att säga upp avtalet. Sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan han ej senare åberopa dröjsmålet som grund för hyresgästens skiljande från lägenheten (12: 43 JB). Även om hyresvärden begagnat sin uppsägningsrätt kan hyresgästen enligt 12 kap. 44 § JB återvinna hyresrätten under vissa villkor. För att hyresrätten skall återvinnas förutsätts att hyran betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen antingen till hyresvärden i vanlig ordning eller genom att den nedsätts hos överexekutor. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som

sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får besked om vräkning inte meddelas förrän fjorton dagar förflutit från uppsägningen. — När det gäller arrende, som förverkats på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgiften, finns en motsvarande möjlighet till återvinning av arrenderätten (8: 25 JB).

Uppsägning skall i regel vara skriftlig och skall delges hyresgästen på sätt som närmare regleras i 12 kap. 8 § JB. Även stämningsansökan med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när ansökningen delgivits i behörig ordning.

I JB stadgas några fall där skyldighet föreligger för hyresvärd att underrätta hyresgästen om vad han har att iaktta för att bevaka sin rätt. När tvist föreligger om förlängning av hyresavtal eller om villkor för sådan förlängning åligger det sålunda enligt 12 kap. 49 § JB hyresvärderna att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han inte går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det han fått meddelandet (s. k. *avflyttningsmeddelande*) hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Underlåter hyresgästen att följa denna anvisning förfaller rätten till förlängning av avtalet. Avflyttningsmeddelandet behöver inte vara intaget i uppsägningshandlingen men så sker vanligen. Om avflyttningsmeddelandet lämnas särskilt efter uppsägningen skall avlämnandet med visst angivet undantag ske i den ordning som gäller för delgivning av uppsägning. — På motsvarande sätt åligger det enligt 9 kap. 10 § JB jordägaren — om tvist föreligger om förlängning av avtal om jordbruksarrende eller om villkor för sådan förlängning — att skriftligen meddela arrendatorn att denne, om han inte går med på att flytta, har att senast två månader efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till arrendenämnden. På grund av hänvisning i 10 kap. 6 § JB till sistnämnda lagrum gäller skyldighet att avlämna avflyttningsmeddelande även i fråga om tvist om förlängning av arrendeavtal, som avser bostadsarrende.

Utskottet vill anmärka att utskottet i anledning av en motion vid 1971 års riksdag i sitt betänkande (1971: 20) uttalade att det för undvikande av rättsförluster kunde vara lämpligt att i hyreslagen införa skyldighet för hyresvärd att lämna även lokalhyresgäst något slag av avflyttningsmeddelande. Utskottets betänkande godtogs av riksdagen.

I propositionen 1972: 70 har Kungl. Maj:t därefter föreslagit vissa ändringar i besittningsskyddsproceduren när det gäller lokaler och anläggningsarrenden. Besittningsskyddet för dessa nyttjanderätter är utformat som ett indirekt skydd. Uppsägning av hyresavtal angående lokaler och avtal rörande anläggningsarrenden leder sålunda, i den mån parterna inte senare kommer överens, till att hyresförhållandet resp.

arrendeförhållandet upphör. I stället blir hyresvärd och jordägare skyldiga att ersätta hyresgäst och arrendator deras förlust på grund av nyttjanderättens upphörande, under förutsättning att vägran från hyresvärdens och jordägarens sida att förlänga nyttjanderätten är obefogad. De i propositionen föreslagna ändringarna innebär införandet av skyldighet för hyresvärd och jordägare att lämna avflyttningsmeddelande. Reglerna har utformats i nära anslutning till bestämmelserna i 12 kap. 49 § och 9 kap. 10 § JB. Enligt den föreslagna lydelsen av 12 kap. 58 § JB åligger det sålunda hyresvärd att i uppsägning underrätta lokalhyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att lokalhyresgästen, om denne för flyttning fordrar ersättning, har att inom två månader hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om uppsägningen inte uppfyller nämnda villkor är den utan verkan. Motsvarande bestämmelser har, såvitt avser förhållandet mellan jordägare och anläggningsarrendator, intagits i 11 kap. 6 § JB. De föreslagna lagändringarna har tillstyrkts av utskottet (LU 1972: 17)

Remissvaren

Motionen tillstyrkes av *Hyresgästernas riksförbund*. *Svea Hovrätt* förklarar sig inte ha något att erinra mot att den i motionen föreslagna lagstiftningen genomförs. *Länsstyrelsen i Stockholms län* finner den i motionen föreslagna lagändringen ligga i linje med reformsträvandena på hyresrättens område i syfte att bereda hyresgästen ökad trygghet i besittning av förhållanden. Motionen avstyrks av *hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län* samt av *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Hyresgästernas riksförbund anför att regeln att hyresrätt, som förverkats genom bristande hyresbetalning, återvinnes genom att förfallet belopp erlägges inom tolv vardagar efter uppsägning har gällt mycket länge och torde ha införlivats med det allmänna rättsmedvetandet. Den stora anslutning som den organiserade hyresgäströrelsen vunnit har också medfört ökad möjlighet för hyresgästerna att erhålla rådgivning i rättsfrågor. Det hindrar emellertid inte att rättsförlust ibland kan inträda på grund av okunnighet om de legala rättigheterna och särskilt gäller detta enligt förbundet i fråga om den invandrade arbetskraften, som dessutom ofta inte har vetskap om vart man kan vända sig för att få upplysningar. Vad motionären föreslagit anser förbundet skulle stå i god överensstämmelse med regeln i 49 § hyreslagen, att hyresvärd vid vanlig

uppsägning av bostadshyresgäst har att skriftligen underrätta hyresgästen om vad han har att iaktta för att komma i åtnjutande av besittningsskydd. Förbundet tillstyrker därför motionärens förslag.

Det i motionen gjorda antagandet att hyresgäster påfallande ofta skulle sakna kännedom om den i 12 kap. 44 § JB stadgade möjligheten att återvinna hyresrätten torde såvitt *Svea hovrätt* kan bedöma vara riktigt. Med hänsyn härtill och till de svåra följder som ett mistande av bostaden kan innebära för en hyresgäst är det enligt hovrätten icke tilltalande att bristande kunskap om förevarande återvinningsmöjlighet skall kunna medföra förlust av hyresrätten. För hovrätten är inte känt att ifrågakvarande återvinningsrätt "missbrukas" genom att konsekvent utnyttjas som medel att förlänga den kontrakterade tiden för hyresbetalning, och det torde, framhåller hovrätten, saknas anledning befara att så skulle bli fallet om den föreslagna lagändringen genomfördes. För övrigt lär det finnas möjligheter att komma till rätta med flagranta missbruk, exempelvis genom snabb lagsökning med ränte- och kostnadskrav. Enligt hovrätten torde av allt att döma frekvensen av återvinningsfall icke komma att nämnvärt påverkas av att förevarande underrättelseskyldighet införes och någon egentlig olägenhet för hyresvärderna kan den knappast medföra. I enlighet med vad nu sagts har hovrätten intet att erinra mot att det slag av lagstiftning som åsyftas i motionen vid lämpligt tillfälle genomföres.

Länsstyrelsen i Stockholms län finner såsom framhållits ovan det i motionen föreslagna tillägget till 12 kap. 44 § JB ligga i linje med reformsträvandena på hyresrättens område i syfte att bereda hyresgäst ökad trygghet i besittning av förhyrd lägenhet. Länsstyrelsen vill dock peka på att förslaget för med sig vissa problem.

Motionären förutsätter enligt länsstyrelsen att hyresvärderna, då hyresgästen på grund av bristande hyresbetalning förverkat hyresrätten, själv säger upp hyresavtalet. I själva verket är det emellertid, framhåller länsstyrelsen, synnerligen vanligt att uppsägning i dessa fall sker genom delgivning av stämningsansökan eller ansökan om vräkning. För att hyresgästens intresse vid en uppsägning genom ansökningshandlingarnas delgivning skall vara tillgodosett på samma sätt som vid en av hyresvärderna gjord uppsägning enligt det föreslagna tillägget till 44 §, anser länsstyrelsen det krävas att myndigheten vid kommunikeringen av ansökningshandlingarna informerar hyresgästen om förutsättningarna för hyresrättens återvinnande. Förslaget torde i vissa lägen vidare medföra att ovisshet uppkommer beträffande utgångspunkten för återvinningsfristen. Denna ovisshet sammanhänger med att myndigheten inte alltid kan avgöra huruvida en i en ansökan av hyresvärd åberopad uppsägningshandling behöri gen delgivits hyresgästen. En information från myndighetens sida

om återvinningsmöjligheten skulle kunna vilseleda hyresgästen i de fall, då hyresgästen före myndighetens delgivning av ansökningshandlingarna blivit av hyresvärden behörigen uppsagd på grund av ogulden hyra.

Hyresnämnderna anser att det ibland är rimligt att hyresvärden åläggs att anvisa hyresgästen vad han bör göra för att tillvarata sina intressen. Så sker också då en hyresvärd kontraktsevenligt sagt upp en bostadshyresgäst och denne har besittningsskydd (avflyttningsmeddelande enligt 49 § hyreslagen). I detta fall inleder hyresvärden nämligen genom sin uppsägning en procedur, som påtvingas hyresgästen, vars hyresrätt om uppsägning ej skett skulle ha fortsatt oförändrad under nästa hyresperiod eller tills vidare. Förhållandena är emellertid enligt hyresnämnderna icke jämförbara i det fall att hyresgästen brister i hyresbetalning. Situationen — hyresgästens fara att mista sin hyresrätt — uppkommer inte genom någon aktion från hyresvärdens sida utan genom att hyresgästen försummat sin elementära skyldighet att betala hyran. Det kan då, anser hyresnämnderna, icke rimligen fordras att hyresvärden skall underrätta hyresgästen om vad denne skall göra för att hindra att hans försummelse får allvarliga följder. Det är också, hävdar hyresnämnderna, en betydande risk för att motionärens förslag skulle leda till att försumliga hyresgäster oftare utnyttjade tolvdagarsrespiten fullt ut. Detta är icke meningen med denna respit, som endast avser att skapa den yttersta gränsen för tolerans mot brister i hyresbetalningen. Hyresnämnderna avstyrker därför motionen.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller bl. a. att påståendet att hyresgästerna påfallande ofta skulle sakna kännedom om återvinningsregeln är obestyrkt. Enligt förbundets erfarenhet är regeln väl känd av hyresgästerna. Förbundet pekar vidare på att en regel, som innebär att en part skall underrätta sin motpart om vad denne har att iakttaga för att tillvarata sina rättigheter, måste betraktas som i princip främmande för svensk rätt. Visserligen har hyresvärden enligt 49 § hyreslagen ålagts skyldighet underrätta hyresgästen vad denne har att iaktta när det gäller uppsägning till kontraktsevenlig fardag. Den skillnaden föreligger dock att i sistnämnda fall initiativet till förändringen av hyresförhållandet tas av hyresvärden, medan i det fall som dras upp av motionären det är hyresgästen som bryter mot vad parterna avtalat. Det strider enligt förbundet mot rättskänslan att den i ett rättsförhållande förfördelade parten skall upplysa motparten vilka lagliga möjligheter denna har att återvinna hyresrätten. Förbundet påpekar även att hyresgäster, som tillfälligt har betalningssvårigheter, vid förfrågan hos värden normalt får anstånd med inbetalning av hyran. I regel är det endast hyresgäster som ofta underlåter att betala hyran i rätt tid eller som under lång tid försummat att betala hyran som sägs upp till omedelbar avflyttning på

denna grund. Enligt förbundet finns det åtskilliga andra regler om rättigheter och skyldigheter för hyresgästerna som dessa är obekanta med. Detsamma gäller i viss utsträckning även fastighetsägare. Om tankegången i motionen skulle fullföljas, skulle underrättelseskyldighet införas även i andra fall. Det skulle emellertid, anser förbundet, föra till orimligheter, om den ena parten skulle åläggas sådan skyldighet.

Avslutningsvis framhåller förbundet att hyresvärden kan, i stället för att delge hyresgästen en uppsägning, till rätten inge ansökan om lagsökning eller stämning med yrkande om att hyresförhållandet skall upphöra. Sådan ansökan gäller som uppsägning. Detsamma gäller till överexekutor ingiven ansökan om hyresgästens avhysning. Eftersom nämnda ansökningar ställs till myndigheten, torde de enligt förbundets uppfattning inte kunna innehålla anvisningar till hyresgästen, hur denne kan förfara för att återvinna hyresrätten. Det skulle då återstå att tingsrätten eller överexekutor i samband med ansökningens delgivning meddelade hyresgästen vad han kan iakttaga för att återvinna hyresrätten. Därmed skulle emellertid myndigheten inlåta sig på en rådgivande verksamhet som är främmande för en dömande opartisk instans. På grund av det anförda avstyrker förbundet att en regel med det i motionen föreslagna innehållet införs i jordabalken.

Utskottet

I 12 kap. jordabalken (kapitlet betecknas allmänt och även av utskottet i det följande hyreslagen) regleras bl. a. följderna av utebliven hyresbetalning. Sålunda föreskrivs att hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet, om hyresgäst dröjer med betalning av hyra utöver två vardagar efter förfallodagen. Sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan han dock ej senare åberopa dröjsmålet som grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Även om hyresvärden begagnat sin uppsägningsrätt kan hyresgästen enligt 44 § återvinna hyresrätten under förutsättning att hyran betalas senast tofte vardagen från uppsägningen antingen till hyresvärden i vanlig ordning eller genom att den nedsätts hos överexekutor.

I motionen framhålls att hyresgästerna påfallande ofta saknar vetskap om den i hyreslagen anvisade möjligheten att återvinna hyresrätten när den förverkats på grund av bristande hyresbetalning. Underlåtenhet att utnyttja denna möjlighet får enligt motionären synnerligen allvarliga konsekvenser för hyresgästen. Det förefaller därför motionären rimligt att hyresgästen i samband med uppsägningen underrättas om de

rättigheter lagen i nu nämnt hänseende tillerkänner honom. I motionen yrkas med stöd härav att i 44 § införs bestämmelser om att uppsägning är giltig endast om däri tydligt anges förutsättningarna för återvinning av hyresrätten.

Enligt hyreslagen föreligger i ett fall skyldighet för hyresvärd att underrätta bostadshyresgäst om vad han har att iaktta för att bevaka sin rätt. När tvist föreligger om förlängning av hyresavtal eller om villkor för sådan förlängning åligger det sålunda enligt 49 § hyresvärden att sända hyresgästen ett s. k. avflyttningsmeddelande, varav skall framgå att hyresgästen, om han inte går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. På motsvarande sätt åligger det när det gäller jordbruksarrende och bostadsarrende jordägare att lämna avflyttningsmeddelande till arrendator. Vidare bör anmärkas att utskottet i sitt betänkande LU 1972: 17 tillstyrkt genom propositionen 1972: 70 framlagt förslag om införande av motsvarighet till nämnda avflyttningsmeddelande i fråga om uppsägning av lokalhyresgäster och anläggningsarrendatorer.

Underrättelseskyldighet för respektive hyresvärd och jordägare i nu nämnda fall har införts i syfte att stärka hyresgästernas och arrendatorernas besittningsskydd och förhindra att dessa på grund av bristande kännedom om gällande bestämmelser råkar ut för rättsförluster. Motionären menar att samma behov av skydd för hyresgästen föreligger när hyresrätten förverkats på grund av bristande hyresbetalning. Det bör emellertid observeras att detta fall i principiellt hänseende skiljer sig från de förut nämnda fallen. När hyresvärden kontraktsevenligt säger upp en hyresgäst är det hyresvärden som tar initiativ till en procedur, som påtvingas hyresgästen, vars hyresrätt skulle – om uppsägning ej skett – ha fortsatt oförändrad under nästa avtalsperiod. I förverkandefallet däremot är det hyresgästens försummelse av skyldigheten att betala hyra i rätt tid, som föranleder uppsägningen. Enligt utskottets mening kan därför med visst fog hävdas, såsom länsstyrelserna i Stockholm och Fastighetsägareförbundet gjort, att det i förverkandefallet ej föreligger skäl för att ålägga hyresvärden, som är den i hyresförhållandet som närmast är att betrakta som den förfördelade parten, skyldighet att underrätta hyresgästen om vad han skall iaktta för att undgå följderna av sin försummelse. Utskottet vill emellertid understryka att principiella skäl ej bör hindra införandet av en underrättelseplikt för hyresvärden, om behov därav skulle föreligga.

I vilken mån hyresgästerna har kännedom om den i lagen stadgade återvinningsskyldigheten har det under remissbehandlingen av motionen rått delade meningar om. Enligt utskottets mening måste man dock räkna med att åtskilliga hyresgäster saknar vetskap om möjligheten att

återvinna hyresrätten. Såsom Hyresgästernas riksförbund påpekat i sitt remissvar torde detta gälla särskilt i fråga om den invandrade arbetskraften, som dessutom ofta inte vet vart man kan vända sig för att få upplysningar. Även om det kan förutsättas att hyresvärdar normalt ej tillgriper uppsägning omedelbart vid en enstaka försenad betalning eller vid tillfälliga betalningssvårigheter kan onekligen bristande kännedom om gällande rätt på detta område leda till att hyresgästen blir av med bostaden, vilket som motionären påtalat oftast medför allvarliga problem för hyresgästen och hans familj. Från sociala synpunkter talar därför starka skäl för införandet av en ordning som innebär att hyresgästen i samband med uppsägningen får kännedom om de möjligheter som finns till återvinning av hyresrätten.

Under remissbehandling har uttryckts farhågor för att motionärens förslag skulle leda till att försumliga hyresgäster oftare skulle komma att utnyttja tolvdagarsrespiten fullt ut. Ett sådant förfarande kan emellertid medföra att hyresgästen i annan ordning skiljs från lägenheten. Praxis visar nämligen att hyresnämnderna ofta vägrar att bifalla talan av hyresgäst om förlängning av hyresavtalet, när hyresgästen flera gånger underlåtit att betala i rätt tid och hyresavtalet på grund härav sagts upp till kontraktsenlig fardag. Utskottet delar Svea hovrätts uppfattning att anledning saknas att befara att återvinningsrätten skulle missbrukas om motionärens förslag genomförs.

Länsstyrelsen i Stockholms län och Fastighetsägareförbundet pekar i sina remissvar på att det finns vissa formella hinder mot att föreskriva skyldighet för hyresvärd att i samband med uppsägning underrätta hyresgästen om återvinningsmöjligheten. Enligt hyreslagen behöver, när hyresrätten förverkats, uppsägning inte delges hyresgästen genom hyresvärdens försorg såsom är erforderligt vid kontraktsenlig uppsägning. Även stämningsansökan med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller nämligen som uppsägning när ansökningen delgivits i behörig ordning. I dessa fall kan underrättelse inte ske genom hyresvärdens försorg utan den måste ombesörjas av vederbörande myndighet. Enligt utskottets mening torde dock dessa formella svårigheter kunna lösas utan mera ingripande lagändringar.

Sammanfattningsvis finner utskottet övervägande skäl tala för att en ordning införs som säkerställer att hyresgäst även i fall av förverkande av hyresrätt får kännedom om vad han har att iaktta för att vara bevarad vid sin rätt till fortsatt besittning av bostaden. Detta kan, som motionären föreslår, ske genom införandet av bestämmelser om att hyresgästen i samband med uppsägningen skall underrättas om möjligheten till återvinning av hyresrätten. Utskottet vill emellertid peka på att frågan även torde kunna lösas genom en föreskrift om att återvinningsrätten skall framgå av hyreskontraktet. I sistnämnda fall kompliceras dock frågan av att hyreslagen tillåter även muntliga hyresavtal.

Hyreslagen är f. n. föremål för översyn. Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria (Ds Ju 1972: 5) med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen m. m., som nu remissbehandlas. Enligt vad utskottet erfarit räknar man inom departementet med att riksdagen skall kunna föreläggas förslag till lagändringar under den senare delen av innevarande års höstsession. Utskottet anser att förevarande fråga bör bli föremål för överväganden vid den pågående översynen av hyreslagen. Med hänsyn till anknytningen mellan hyres- och arrendereglerna på förevarande område bör jämväl de senare bli föremål för motsvarande översyn. Vad utskottet i anledning av motionen ovan anfört bör ges Kungl. Maj:t till känna.

Utskottet hemställer

att riksdagen i anledning av motionen 1972: 48 ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet ovan anfört.

Stockholm den 19 maj 1972

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c)*, Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m)*, Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herr Sjöholm (fp)*, fru Lundblad (s)*, herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s) och Olsson i Sundsvall (c).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Reservation

av herr Sjöholm (fp), vilken ansett

delar att det avsnitt av betänkandet som på s. 7 börjar med orden "Underrättelseskyldighet för" och slutar på s. 9 med orden "till känna." bort ha följande lydelse:

Utskottet finner i likhet med vad Svea hovrätt i sitt remissutlåtande tillkännagivit att motionärens antagande att hyresgäster påfallande ofta saknar kännedom om den i 12 kap. 44 § jordabalken stadgade möjligheten att återvinna hyresrätten är riktigt. Utskottet delar likaså hovrättens uppfattning att det inte är tilltalande att bristande kunskap om den lagliga

rätt hyresgästen härvid är tillförsäkrad skall kunna leda till de svåra följder som ett mistande av bostaden innebär.

Det är enligt utskottets mening alltid otillfredsställande om rättsförluster uppstår på grund av bristande kännedom om de lagliga möjligheter rättssamhället ställt till medborgarnas förfogande. Det måste vara ett elementärt intresse för lagstiftaren att den enskilde medborgaren i varje särskilt fall i mesta möjliga mån kan handla utifrån en säker bedömning av de lagliga konsekvenserna av sitt handlande — alternativt sin uraktlåtenhet att handla. Att en hyresgäst skall kunna förlora rätten till sin bostad och sålunda ställas inför katastrofen att bli vräkt enbart på grund av otillräcklig kunskap om de bestämmelser som tillkommit just i syfte att skänka honom möjlighet att undvika att förhållandena utvecklas på detta olyckliga sätt finner utskottet icke acceptabelt. Det är icke minst ur jämlikhetsaspekt nödvändigt att alla hyresgäster, oavsett juridisk utbildning, på annat sätt förvärvat författningskunskap, större eller mindre främlingskap inför landets lagstiftning och oberoende av tillfälligheternas spel, beredes likvärdiga möjligheter att värna om sin rätt till något av det mest elementärt nödvändiga för upprätthållandet av en människovärdig existens, nämligen rätten till bostad. Utskottet vill framhålla att möjliggörandet härav inte på minsta sätt kränker motpartens rättsliga ställning eller inkräktar på hans lagliga rätt.

Under remissbehandlingen — — — (utskottet) — — — förslag genomförs.

Länsstyrelsen i — — — (utskottet) — — — vederbörande myndighet. Enligt utskottets mening kan dessa formella svårigheter lösas genom ändringar i 12 kap. 8 § hyreslagen. I praktiken kan underrättelse ske genom att vederbörande myndighet antingen intar en erinran om återvinningsrätten i föreläggandet att svara på ansökningshandlingen eller också åsätter ansökningshandlingen en stämpel med motsvarande erinran.

Med hänsyn till det anförda tillstyrker utskottet att riksdagen med bifall till motionen antager följande ändringar i 12 kap. hyreslagen.

I ett nytt andra stycke i 44 § införs skyldighet för hyresvärd att i uppsägningen underrätta hyresgästen om vad han har att iaktta för att återfå hyresrätten. I ett tredje stycke införs bestämmelser om att uppsägningen är utan verkan om hyresvärden inte fullgör vad som åligger honom enligt andra stycket. Det nuvarande andra stycket i 44 § blir i fortsättningen det fjärde stycket.

Med hänsyn till att underrättelsen skall intas i uppsägningen görs i 8 § första stycket den ändringen att uppsägningen i förevarande fall alltid måste ske skriftligen. I 8 § sjätte stycket intas vidare en erinran om bestämmelserna i 44 § andra stycket angående innehållet i uppsägning i fall som avses i 42 § första stycket 1. Slutligen intas i 8 § femte stycket

bestämmelser som innebär att däri angivna ansökningar gäller som uppsägning, i fall som avses i 42 § första stycket 1, endast under förutsättning att hyresgästen vid delgivningen fått sådan underrättelse som föreskrivs i 44 § andra stycket. Lagen bör träda i kraft den 1 juli 1972.

dels att utskottet borde hemställa

att riksdagen med bifall till motionen 1972: 48 för sin del antar följande lagförslag.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas att 12 kap. 8 och 44 §§ jordabalken skall ha nedan angivna lydelse

*Nuvarande lydelse*¹

Föreslagen lydelse

12 kap.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 §, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i *42 § första stycket 1 och 58 §*, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

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

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse

¹ Däri inbegripes de ändringar i 8 § som har föreslagits i prop. 1972: 70 och som tillstyrkts av utskottet (LU 1972: 17) men som ännu ej antagits av riksdagen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

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

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

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

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning gäller som uppsägning, när delgivning skett i behörig ordning *och, i fall som avses i 42 § första stycket 1, om hyresgästen vid delgivningen av ansökningen fått sådan under rättelse som föreskrivs i 44 § andra stycket.*

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal finns

1. i fråga om hyresavtal, som gäller annan lägenhet än bostadslägenhet, i 58 §,

2. i fall som avses i 42 § första stycket 1 i 44 § andra stycket.

44 §

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran senast tolfte vardagen från uppsägningen betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 §. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas, förrän fjorton vardagar förflutit efter uppsägningen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*Hyresvärden skall i uppsägning-
en underrätta hyresgästen om vad
han enligt första stycket har att
iakttaga för att återvinna hyresrät-
ten.*

*Underlåter hyresvärden att full-
göra vad som åligger honom enligt
andra stycket är uppsägningen
utan verkan.*

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

2. Bestämmelserna i 12 kap. 8 och 44 §§ enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande. Har hyresavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

102

103

104

105

106

107

108

109