

Nr 17

Lagutskottets betänkande i anledning av *dels* Kungl. Maj:ts proposition 1972:70 med förslag till lag om ändring i jordabalken, *dels* motionen 1972:929 angående rätt till fullföljd mot fastighetsdomstols dom om fastställande av hyresvillkor.

Propositionen m. m.

Genom en den 10 mars 1972 dagtecknad proposition, 1972:70, har Kungl. Maj:t, under återopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga till propositionen fogat och i *bilaga* till detta betänkande intaget förslag till *lag om ändring i jordabalken*.

I propositionen föreslås vissa ändringar i jordabalkens bestämmelser om hyra av lokal -- enligt lagtexten annan lägenhet än bostadslägenhet -- i syfte att få en lämpligare utformning av den ordning som hyresgästen skall iakttä, om han vill fordra ersättning för att han måste flytta efter uppsägning. Enligt förslaget skall hyresgästen i så fall hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Motsvarande ordning föreslås i fråga om anläggningsarrende. Vidare föreslås ett förtydligande av bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra.

De föreslagna ändringarna avses träda i kraft den 1 juli 1972.

Utskottet erinrar om att i propositionen 1972:94, vilken hänvisats till civilutskottet, föreslås vissa ändringar i hyresregleringen. Propositionen är föranledd av statsmakternas beslut våren 1971 om fullständig avveckling av hyresregleringen för lokaler, med verkan fr. o. m. den 1 oktober 1972, och till följd därav under senare tid aviserade betydande hyreshöjningar.

I propositionen läggs fram förslag till en kompletterande övergångsreglering i syfte att mildra övergången till marknadsmässiga lokalhyror på de orter där hyresregleringen fortfarande gäller. Hyresnämnden skall enligt förslaget, om hyresgästen begär det, kunna besluta om en successiv upptrappning av hyran under en övergångstid på högst fyra år, räknat från den 1 oktober 1972, till den nivå som parterna själva har kommit överens om. De nya övergångsreglerna föreslås gälla också hyresavtal som redan har ingåtts.

I anledning av propositionerna 1972:70 och 1972:94 har väckts två motioner (1972:1692 och 1695) med yrkanden som syftar till införandet av ett direkt besittningsskydd för lokaler motsvarande det besittningsskydd som gäller i fråga om bostadslägenheter. Motionerna har hänvisats till civilutskottet och behandlas tillsammans med propositionen 1972:94 i betänkandet CU 1972:29.

Motionen m. m.

I motionen 1972:929 av herr Winberg (m) yrkas att riksdagen för sin del beslutar att ändra 12 kap. 72 § jordabalken så att talan får föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor.

I anledning av motionen har till utskottet inkommit en skrivelse, daterad den 28 mars 1972, från Sveriges fastighetsägareförbund, i vilken hemställs om bifall till motionen.

Utskottet behandlar i det följande först besittningsskyddsproceduren vid lokalhyrestvister och därefter frågan om fulldömd mot fastighetsdomstols dom. Utskottet lämnar därvid en redogörelse för tidigare riksdagsbehandling, för departementschefens anförande i propositionen i förevarande delar samt för förarbetena till bestämmelserna om begränsning i rätten att föra talan mot fastighetsdomstols dom.

Besittningsskyddsproceduren*Tidigare riksdagsbehandling*

Frågan om proceduren vid lokalhyrestvister behandlades av 1971 års riksdag med anledning av en där väckt motion.

I motionen (1971:650) yrkades att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle begära att till hyreslagen fogades en bestämmelse av innebörd att hyresvärd skulle åläggas att vid uppsägning av hyresavtal skriftligen meddela hyresgästen de regler som gäller enligt 58 § hyreslagen. Till stöd för yrkandet anförde motionärerna att många affärshyresgäster, speciellt innehavare av mindre företag, inte känner till vad de har att iakta för att inte gå miste om rätten till ersättning enligt 57 § hyreslagen. Den föreslagna åtgärden skulle enligt motionärerna väsentligt bidra till att förhindra rättsförluster.

Motionen hänvisades till lagutskottet. Efter remiss avgavs yttranden över motionen av hovrätten för Nedre Norrland, hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges köpmannaförbund.

Hyresgästernas riksförbund anförde att förbundet var väl medvetet om den i motionen påtalade svagheten i utformningen av 58 § hyreslagen och hemställde om bifall till motionen. Även Sveriges köpmannaförbund anslöt sig i alla delar till motionen. Hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län ifrågasatte om man inte borde införa en parallell till avflyttningsmeddelanden enligt 49 § i fråga om bostäder. Hovrätten för Nedre Norrland och Sveriges fastighetsägareförbund ansåg inte att det fanns tillräckliga skäl att ändra gällande bestämmelser och avstyrkte därför motionen.

Utskottet fann i sitt av riksdagen godtagna utlåtande (LU 1971:20) att det för undvikande av rättsförluster kunde vara lämpligt att i hyreslagen införa skyldighet för hyresvärderna att lämna hyresgästen något slag av

avflyttningsmeddelande. Med hänsyn till det inom justitiedepartementet pågående arbetet med översyn av hyreslagen ansåg emellertid utskottet att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen inte var erforderlig.

Propositionen (1972:70)

I fråga om besittningsproceduren anför *föredragande statsrådet* Carl Lidbom bl. a. följande.

Erfarenheten har visat att reglerna beträffande lokalhyresgästers besittningsskydd i ett avseende utformats på ett sätt som får anses mindre tillfredsställande. Bristerna gäller besittningsskyddsproceduren. Som förut har framgått skall hyresgästen inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. Om hyresgästen underlåter att lämna meddelandet, förfaller hans rätt till ersättning. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Denna underrättelse avser att sätta hyresgästen i stånd att bedöma huruvida rätt till ersättning föreligger eller ej. Om hyresvärden försummar att lämna underrättelsen, blir han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust.

Det har visat sig att både hyresgäster och hyresvärdar ofta är ovetande om vad de sålunda har att iakttä. Särskilt hyresgästerna har på så sätt råkat ur för rättsförluster. I många fall har hyresgäster vänt sig till hyresnämnden med begäran om ogiltigförklaring av uppsägningen. Jag anser det angeläget att söka finna ett system som så långt som möjligt eliminerar riskerna för rättsförluster på detta område men som samtidigt inte ytterligare komplicerar den redan nu relativt invecklade proceduren. Att flera handlingar skall utväxlas mellan parterna ger tillfällen till misstag, delgivningssvårigheter, bevisvister m. m. Strävan bör således vara att förenkla proceduren.

När tvist angående rätt till förlängning av hyresavtal för bostadslägenhet föreligger, ankommer det på hyresvärden att ta initiativet till att frågan om hyresgästen har rätt till förlängning av avtalet blir prövad. Detta sker genom att hyresvärden sänder ett s. k. avflyttningsmeddelande till hyresgästen, 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. Det synes vara lämpligt att införa en motsvarighet till detta avflyttningsmeddelande inom lokalsektorn. Reglerna bör utformas så att hyresvärden får ett direkt intresse av att snabbt inleda proceduren.

När fråga uppkommer om uppsägning av avtal med lokalhyresgäst torde förhandlingar mellan parterna i flertalet fall inledas i god tid före uppsägningen. Detta gäller både när hyresvärden i första hand avser att få till stånd ändrade villkor för förhyrningen och när han redan från början

syftar till att hyresförhållandet skall upphöra. När uppsägningen sker har förhandlingarna i många fall redan strandat. Man har anledning utgå från att hyresvärden redan vid tiden för uppsägningen är i stånd att underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Sin ståndpunkt i denna del måste hyresvärden förr eller senare tillkännage för att hyresgästen skall ha underlag för att bedöma huruvida han har rätt till ersättning eller ej, och det torde vara ändamålsenligt att detta sker på ett så tidigt stadium som möjligt. Förfarandet kan härigenom snabbt komma i gång.

Med hänsyn till det sagda anser jag den lämpligaste lösningen vara att skyldighet införs för hyresvärden att redan i samband med uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Hyresvärden bör vidare vara skyldig att underrätta hyresgästen om vad denne har att iakttä, om han inte utan vidare finner sig i att flytta. Vari hyresgästens åtgärd skall bestå återkommer jag till. Hyresvärdens meddelande synes lämpligen böra tas in i uppsägningen. Detta överensstämmer med den praxis som synes utveckla sig på bostadsmarknaden. Uppsägning som inte innehåller föreskrivet meddelande bör sakna verkan. En sådan påföljd är mindre ingripande och därför att föredra framför en ordning där ersättningsskyldighet till kanske betydande belopp inträder som följd av underlåtenhet från hyresvärdens sida att lämna meddelande av föreskrivet innehåll.

F. n. gäller att hyresgästen om han anser sig ha rätt till ersättning för obefogad uppsägning har att väcka talan vid domstol. Förslag har förts fram om att hyresnämnd bör få behörighet att pröva ersättningstvister. Genomförandet av ett sådant förslag kräver vittgående överväganden som inte kan göras i detta sammanhang. Den nuvarande ordningen bör därför i alla fall tills vidare bibehållas. Vissa fördelar torde emellertid kunna vinnas, om medling inför hyresnämnd i princip görs obligatorisk även i tvister av det slag som nu är aktuellt. Enligt gällande bestämmelser kan alla slag av hyrestvister hänskjutas till hyresnämnden för medling, medan medlingsförfarandet är obligatoriskt endast i tvister om direkt besittningsskydd och tvister angående rätt att överlåta hyresrätten eller att upplåta lägenhet i andra hand. Den möjlighet som sålunda finns att hänskjuta lokaltvister till hyresnämnden för medling och skiljeförfarande utnyttjas i viss utsträckning. Erfarenheterna härav är goda. Åtskilliga lokaltvister biläggs under hyresnämndernas medverkan. Härigenom kan antalet ersättningsmål vid domstolarna begränsas. Om medling i princip görs obligatorisk, synes betydande fördelar i detta hänseende kunna uppnås. Jag förordar därför sådan ändring av bestämmelserna att medling i princip alltid skall ske i lokaltvister. Det bör ankomma på hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Som förut har nämnts bör det åligga hyresvärden att redan vid uppsägningen underrätta hyresgästen om vad denne har att iakttä i detta hänseende.

Fr. o. m. den 1 oktober 1972 kommer hyresregleringen att helt avvecklas för lokaler. Betydelsen av att besittningsskyddsproceduren är utformad på ett ändamålsenligt sätt ökar härvid. Lagändringarna bör därför träda i kraft den 1 juli 1972.

Fullföljd mot fastighetsdomstols dom

Ur förarbetena till hyreslagen

Hyreslagstiftningssakkunniga föreslog i sitt i juni 1966 avgivna betänkande "Ny hyreslagstiftning" (SOU 1966:14) att en enhetlig organisation skulle tillskapas för handläggning av alla slag av hyrestvister. Förslaget syftade till att genom ett effektivt medlingsförfarande kraftigt begränsa antalet hyrestvister som förs vidare till rättslig prövning. Medlingsverksamheten skulle enligt förslaget utövas av statliga medlingsnämnder. De sakkunniga ansåg vidare att det från rättssäkerhetssynpunkt var nödvändigt att parterna tillhandahölls en domstolsmässig handläggning av de tvister, som inte kunnat biläggas under medlingsförfarandet, med tillgång till alla de bevismedel som den ordinära processen erbjuder. Vid valet av domstolsform stannade de sakkunniga för att som första instans i hyresmål föreslå en till allmänna underrättsorganisationen knuten specialsammansatt hyresdomstol. Från rättssäkerhetssynpunkt och av hänsyn till behov av enhetlig rättstillämpning ansåg de sakkunniga angeläget att en överprövning av avgörandena i första instans av besittningsskydd- och hyressättnings tvister kunde komma till stånd. Alla hyresmål borde enligt de sakkunniga kunna fullföljas till hovrätt.

I syfte att befordra en snabb handläggning av mål som endast rörde hyresvillkor föreslog de sakkunniga att hovrätten skulle kunna avgöra sådana mål på handlingarna, om inte båda parterna begärde att huvudförhandling skulle ske. Hyresmål borde vidare vara förtursmål enligt hovrätternas arbetsordning. Med hänsyn till angelägenheten av att hyressättningsmålen bringades till ett snabbt avgörande föreslog de sakkunniga en begränsning av rätten att föra talan mot hovrättens avgörande i sådana mål.

De sakkunnigas förslag om begränsning av rätten att föra talan mot hovrättens avgörande i hyressättningsmål tillstyrktes av *Stockholms rådhusrätt*, *Föreningen Sveriges stadsdomare och arrendelagsutredningen*, *Svea hovrätt*, *hovrätten för Nedre Norrland*, *förvaltningsdomstolskommittén*, *hyresrådet*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *länsstyrelsen i Östergötlands län* avstyrkte förslaget under hänvisning till att en fullföljdsbegränsning motverkade önskemålet om utbildandet av en enhetlig rättstillämpning. *Domstolskommittén* ansåg att fullföljdsrätten i princip inte borde inskränkas utöver vad som gäller för tvistemål i allmänhet.

I *lagrådsremissen* den 17 mars 1967 med förslag till ny hyreslagstiftning anförde departementschefen — när det gällde utformningen av förfarandet i hyrestvister — att en synpunkt som måste tillmätas stor betydelse var att hyrestvisterna ofta var av sådan beskaffenhet att de

krävde ett relativt snabbt avgörande. Också kostnadssynpunkten var av stor vikt. Man kunde enligt departementschefen i detta sammanhang inte bortse från att parterna under hyresregleringstiden vant sig vid ett jämförelsevis snabbt och billigt förfarande i hyresnämnderna och hyresrådet. Departementschefen ansåg att för hyressättningsvisterna och vissa andra likartade målkategorier borde enligt hans mening behandlingen kunna koncentreras till två omgångar. Hyrestvisterna borde först tas upp av hyresnämnden som, om parterna inte kunde förlikas, borde avgöra tvisten. Den domstolsmässiga prövningen av hyressättningsvisterna borde — efter klander av hyresnämndens avgörande — ske i en enda instans inom ramen för det allmänna domstolsväsendet och borde vara inriktad på en renodlad rättslig överprövning av hyresnämndens utlåtande. Det borde i princip vara underrätten i dess vanliga sammansättning som hade att ta upp de tvister som förts vidare från hyresnämnden. Målen borde dock koncentreras till ett mindre antal underrätter. Härigenom uppnådde man enligt departementschefens mening större enhetlighet i rättstillämpningen. Departementschefens förslag innebar således att man för hyressättningsmålen fick ett tvåinstanssystem.

Lagrådet avstyrkte den föreslagna fullföljdsbegränsningen och anförde:

Bestämmelserna i förevarande paragraf innebär åtskilliga avsteg från de fullföljdsregler som eljest generellt gäller enligt rättegångsbalken. Nämda regler innefattar ett sammanhängande system, som ej utan vanskligheter kan rubbas. För avsteg från de generella reglerna bör därför föreligga starka skäl.

Vid bedömandet av förslaget att ej tillåta fullföljd i hyresvillkorsfrågor från underrätt till hovrätt är att beakta, att underrätten är den första instans, i vilken bevisning i alla former får förebringas. Materialet för avgörandet kan därför antagas ofta nog ha blivit känt för parterna först under handläggningen i underrätten. Man torde få räkna med som ej alltför ovanligt, att så mycket nytt framkommit under huvudförhandlingen, att det innebär svårigheter för parterna att helt överblicka situationen vid handläggningens slut. Läget talar därför starkt för att möjlighet till fullföljd till hovrätt bör finnas. Vidare är att märka det samband som råder mellan frågorna om förlängning och villkoren. Detta föranleder att — såsom också departementschefen angivit — hovrätten i vissa fall måste ingå på frågan om hyran och andra villkor. Så torde för övrigt vara händelsen i åtskilligt flera fall än vad departementschefens uttalande antyder. Ett skäl härtill är, att det starkt kan ifrågasättas huruvida rättegångsbalken medger, att frågan om förlängning utbytes och avgöres genom mellandom. Vad nu anförts talar till förmån för fullföljdsrätt till hovrätt i fråga om hyresvillkoren. Det dröjsmål med avgörandet som kan föranledas av fullföljd i hyresvillkorsfrågan kan som regel antagas ej vara till nämnvärd olägenhet för parterna. Detta är tydligt i de fall då också förlängningsfrågan fullföljes till hovrätten; om däremot villkorsfrågan ensam bringas under hovrättens bedömande, kan tvisten ej gärna gälla annat än en mindre del av villkorskomplexet. Anledning torde knappast finnas att antaga, att tvister om hyresvillkoren skulle bli så många att de skulle bli en tyngande belastning för hovrätterna. *Lagrådet* får därför avstyrka den nu avhandlade fullföljdsbegränsningen.

I förevarande lagrum upptages vidare förbud mot fullföljd av talan

mot hovrätts dom i fråga om förlängning och fastställande av hyresvillkor. En sådan regel medför, att dessa typer av tvister helt undandragas högsta domstolens prövning och att man därmed också avstår från det stöd för en enhetlig rättstillämpning som denna domstols verksamhet innebär. Vidare är att märka att i ett mål frågan om förlängning kan vara avhängig av ett annat i målet ingående spörsmål. Så är fallet exempelvis, om i ett mål hyresgästen för talan om förlängning och hyresvärden yrkar vräkning på grund av förverkande. Att låta förlängningsfrågan stanna i hovrätten medan det för förlängningsrätten grundläggande spörsmålet huruvida hyresavtalet är förverkat fortsätter till högsta domstolen medför olägenheter. Lagrådet avstyrker även denna fullföljdsbegränsning.

I propositionen 1967:141 (slutprotokollet) anförde *departementschefen* i anledning av lagrådets yttrande följande:

Enligt min mening måste emellertid avgörande vikt fästas vid att målen om fastställelse av hyresvillkor merendels är av mycket enkel beskaffenhet och att de i varje fall från den av lagrådet anförda synpunkten är mycket lätta att bemästra för parterna. I och för sig skulle det inte möta något hinder att koncentrera prövningen till en enda instans såsom gäller beträffande arrendenämnderna enligt arrendelagen. Att en sådan lösning inte valts sammanhänger uteslutande med att hyresnämnderna då måste ges en domstolsmässig form, och mot detta talar avgörande skäl. Mot fullföljdsbegränsningen åberopar lagrådet vidare det samband som råder mellan frågorna om förlängning av hyresavtal och hyresvillkoren. Jag kan inte inse att förekomsten av detta samband skulle vara något skäl mot den föreslagna fullföljdsbegränsningen. Lagrådets förslag torde innebära att en fråga om fastställelse av hyresvillkor skulle kunna prövas av inte mindre än tre domstolsinstanser utöver hyresnämnden. Frågorna om fastställelse av hyresvillkor får enligt min mening en fullt tillfredsställande behandling, om de prövas av hyresnämnd och vid klander av nämndens beslut av en underrätt inom länet till vilken samtliga hyresfrågor från länet är koncentrerade. Jag vidhåller alltså förslaget i denna del.

Sedan ovannämnda proposition i september 1967 förelagts riksdagen och det i anledning därav väckts ett flertal motioner bl. a. med yrkanden om upphävande av begränsningen i fullföljdsrätten återkallade Kungl. Maj:t i skrivelse den 5 december 1967 propositionen. I anledning av skrivelsen väcktes motioner med yrkanden att propositionen skulle antas av riksdagen med vissa ändringar som var föranledda av de tidigare väckta motionerna. *Tredje lagutskottet* tillstyrkte i sitt utlåtande (3LU 1967:58) att riksdagen lämnade sitt samtycke till att propositionen, såvitt avsåg ny hyreslag, återkallades men tillstyrkte samtidigt att riksdagen med bifall till de motioner som väckts i anledning av skrivelsen skulle för sin del anta propositionen med vissa ändringar. Bl. a. tillstyrkte utskottet motionsförslag om att hyresmålen skulle handläggas av den domstol där fastigheten var belägen. Med hänsyn till att hyressättningsmålen härigenom skulle komma att handläggas vid ett stort antal underrätter ansåg utskottet att någon inskränkning inte borde stadgas i fråga om fullföljdsrätten till hovrätt. På så sätt skulle också enligt utskottets mening en enhetligare praxis i dessa mål komma att utbilda sig. Utskottet tillstyrkte därför ändring i hyreslagen i enlighet därmed. I en reservation

till utlåtandet uttalade utskottets minoritet att regeringen handlat rätt genom att återkalla propositionen. Med den ståndpunkt utskottet intagit saknade enligt reservanterna utskottet anledning att ingå i saklig prövning av propositionen i återkallade delar och de motioner som väckts i anledning av propositionen och skrivelsen. I reservationen yrkades därför att riksdagen skulle avslå motionerna. Reservationens hemställan bifölls av riksdagen.

Genom propositionen 1968:91 förelades riksdagen ånyo förslag till ny hyreslag. Förslaget var beträffande fullföljdsrätten likalydande med det förslag som förelagts 1967 års riksdag. Även i anledning av denna proposition väcktes motioner med yrkanden om upphävande av fullföljdsbegränsningen. *Tredje lagutskottet* ansåg i sitt utlåtande (3LU 1968:50), att med hänsyn till de rättssäkerhetsgarantier som fanns inbyggda i det nya systemet kunde fullföljdsrätten avskäras vid underrätternas beträffande hyressättningsfrågor, och utskottet hemställde att motionerna skulle avslås. I en till utlåtandet fogad reservation yrkades att begränsningen av fullföljdsrätten skulle upphävas. Utskottets hemställan bifölls dock av riksdagen.

Propositionen (1972:70)

Föredragande statsrådet anför beträffande frågan om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra följande.

Frågan om fastställande av hyresvillkor kan komma under fastighetsdomstols prövning genom klander av hyresnämnds beslut som gäller förlängning av hyresavtal eller förstagångshyra. Även utan samband med sådan tvist kan fråga om fastställande av hyresvillkor uppkomma vid fastighetsdomstol, exempelvis när hyresgäst yrkar nedsättning av hyran på grund av skada eller brist på lägenheten. Enligt de år 1968 antagna bestämmelserna om fullföljd av talan i hyrestvister fick talan inte föras mot underrätts dom i fråga om fastställande av hyresvillkor. Fullföljdsförbudet tog sikte på tvister om förlängning av hyresavtal och prövning av förstagångshyra. När bestämmelserna fördes över till jordabalken jämkades lydelsen i syfte att klargöra att någon fullföljdsbegränsning inte gäller för det fall att fråga om fastställande av hyresvillkor uppkommer vid fastighetsdomstol på annat sätt än genom klander av hyresnämnds beslut. Någon ändring i fråga om fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom i tvist om prövning av förstagångshyra har ej varit åsyftad. Talan får således inte föras mot dom, varigenom fastighetsdomstol prövat sådan hyra. Innebörden av bestämmelserna har emellertid inte kommit till tydligt uttryck i lagtexten. Denna bör därför förtydligas. Det kan lämpligen ske på så sätt att i 72 § anges att talan inte får föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och inte heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 §.

Motionen 1972:929

I motionen anförts att det med ledning av de erfarenheter som finns att tillgå i dag torde kunna konstateras att olika praxis håller på att utvecklas i olika delar av landet vad gäller prövningen av bruksvärdeshyror. Vad som anses vara en från bruksvärdessynpunkt skälig hyra enligt 12 kap. 48 § JB synes ha blivit föremål för väsentligt olika tolkningar i skilda delar av landet. Domstolarnas olika bedömningar kan leda till helt olika utveckling av hyresmarknaden på skilda orter i landet. Detta måste enligt motionären anses otillfredsställande. Motionären anser att detta missförhållande skulle kunna avhjälpas om fastighetsdomstols dom får överklagas.

Fastighetsägareförbundets skrivelse

Fastighetsägareförbundet framhåller att förbundet vid åtskilliga tillfällen riktat anmärkningar mot de inskränkningar i fullföljdsrätten som upptagits i 12 kap. 72 § jordabalken, senast i yttrande den 23 juni 1971 till justitiedepartementet rörande översyn av hyreslagen. Förbundets principiella inställning är att samtliga inskränkningar i fullföljdsrätten enligt lagrummet av rättssäkerhetsskäl bör upphävas.

Vad särskilt angår mål rörande fastställelse av hyresvillkor torde kunna sägas att fullföljdsbegränsningen härvidlag även framstår som inkonsekvent med hänsyn till att frågan om förlängning av hyresavtal får fullföljas till hovrätt. Det finns enligt förbundets mening inte någon rationell grund till att frågan om villkoren vid förlängning skall stanna i fastighetsdomstol medan frågan huruvida förlängning skall ske eller inte får fullföljas till hovrätt. Trots fullföljdsförbudet beträffande mål rörande villkor vid förlängning kan sådana dock i vissa fall komma under hovrätts prövning, exempelvis när underrätten ogillat talan om förlängning, målet fullföljts till hovrätt och hovrätten bifaller hyresgästens talan. Även sistnämnda omständighet talar för att fullföljdsbegränsningen beträffande hyresvillkor avskaffas.

Förbundet påpekar därefter att det enligt förbundets mening är ett riktigt konstaterande motionären gör, när han påpekar att olika praxis håller på att utveckla sig i olika delar av landet. Att bruksvärdeshyornas storlek blir olika på olika orter är helt naturligt, men att principerna för att fastställa dem varierar högst väsentligt i olika underrätter är betänkligt. En illustration av de skilda betraktelsesätt underrätterna tillämpar ges t. ex. i Stockholms tingsrätts dom DT 262/71 ang. fastigheten Lampan 15 i Stockholm, jämförd med Karlstads tingsrätts dom DT 571/71 ang. fastigheterna Glasberget 23 och 24 i Karlstad. Det förtjänar också att uppmärksammas att tingsrätten i Stockholm i de båda hittills avgjorda bruksvärdesmålen inte var enhällig. I det ena målet utgjordes majoriteten av två ledamöter (med ordförandens utslagsröst) medan två reservanter hade en helt annan uppfattning om det riktiga domslutet. I det andra målet utgjordes majoriteten av tre ledamöter mot en.

Avslutningsvis anför förbundet att utgången i hittills avgjorda bruksvärdesmål således förefaller på ett påtagligt sätt ha bestyrkt riktigheten av förbundets inställning gentemot fullföljdsförbudet i 72 §. Motionen bör enligt förbundets uppfattning bifallas.

Utskottet

I propositionen föreslås vissa ändringar i jordabalkens (JB) bestämmelser om hyra av lokal i syfte att få en lämpligare utformning av den ordning som hyresgästen skall iaktta, om han vill fordra ersättning för att han måste flytta efter uppsägning. Motsvarande ordning föreslås i fråga om anläggningsarrende. Vidare föreslås ett förtydligande av bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra.

I det följande behandlar utskottet frågan om besittningsskyddsproceduren vid uppsägning av lokalhyresgäster och därefter frågan om ändring i fullföljdsbestämmelserna. I samband med sistnämnda behandling prövar utskottet även yrkandet i motionen 1972:929 om vidgad fullföljdsrätt.

Besittningsskyddsproceduren

Besittningsskyddet för lokaler är utformat efter en annan princip än den som gäller i fråga om bostadslägenheter. Uppsägning av ett hyresavtal angående lokal leder sålunda i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga hyresavtalet alltid till att hyresförhållandet upphör. Om vägran från hyresvärdens sida att förlänga hyresförhållandet är obefogad, blir värden i stället skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning.

Gällande bestämmelser om förfarandet i sådana lokalhyrestvister måste betecknas som komplicerade och svårtillgängliga. Det har också visat sig att lokalhyresgästerna ofta saknar vetskap om vad de har att iaktta för att bevara sin rätt till skadestånd. I anledning av en motion vid förra årets riksdag med yrkande om ändring i besittningsskyddsproceduren kunde utskottet konstatera att det förekom att lokalhyresgäster på grund av bristande vetskap om gällande rätt råkade ut för rättsförluster. Utskottet uttalade därför i sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1971:20 att det för undvikande av rättsförluster kunde vara lämpligt att i hyreslagen infördes skyldighet för hyresvärden att lämna lokalhyresgästen något slag av avflyttningsmeddelande. Utskottet tänkte sig därvid en motsvarighet till det avflyttningsmeddelande som är obligatoriskt vid uppsägning av hyresavtal avseende bostadslägenhet. Med hänsyn till att inom justitiedepartementet hade påbörjats en översyn av hyreslagen ansåg utskottet dock att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen inte var erforderlig.

I propositionen läggs nu fram förslag om att hyresvärden skall vara skyldig att i uppsägningen underrätta lokalhyresgästen om vad denne har att iaktta, om han inte utan vidare finner sig i att flytta. Vidare föreslås en förenkling av besittningsskyddsproceduren. Samtidigt förstärks hyres-

gästens skydd därigenom att den nuvarande frivilliga medlingen görs obligatorisk.

Utskottet hälsar med tillfredsställelse att förevarande fråga nu fått sin lösning. Det i propositionen framlagda förslaget till ny besittningsskyddsprocedur finner utskottet väl tillgodose kravet på att en sådan procedur bör vara enkel och praktisk. En avgjord fördel med förslaget anser utskottet vara att medling hädanefter alltid skall ske i lokalhyrestvister.

På anförda skäl tillstyrker utskottet bifall till propositionen.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att hyresregleringen genom beslut av statsmakterna våren 1971 avvecklades helt för lokaler med verkan fr. o. m. den 1 oktober 1972. I syfte att mildra övergången till marknadsmässiga lokalhyror på de orter, där hyresregleringen fortfarande gäller, läggs i propositionen 1972:94 fram förslag till en kompletterande övergångsreglering. I anledning av propositionen har motioner väckts med yrkanden om *dels* återinförande av hyresregleringen för lokaler, *dels* införande av bestämmelser i jordabalken om ett direkt besittningsskydd för lokaler motsvarande det skydd som bostadshyresgäster har. Civilutskottet har i sitt betänkande CU 1972:29 avstyrkt bifall till sistnämnda motioner. I en till betänkandet fogad reservation har utskottets minoritet (6 ledamöter) hemställt att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär förslag till innevarande års riksdag som ger lokalhyresgäst ett lika starkt direkt besittningsskydd som bostadshyresgäst.

Om riksdagen bifaller nämnda reservation kan de i förevarande proposition föreslagna ändringarna i besittningsproceduren komma att upphävas redan till hösten. Det kan därför ifrågasättas om inte lagutskottet borde tillstyrka ändringarna i besittningsproceduren under uttrycklig förutsättning att nämnda reservation till civilutskottets betänkande inte bifalles. Med hänsyn till att den nuvarande ordningen lett till uppenbara rättsförluster för lokalhyresgästerna anser lagutskottet det dock angeläget att denna snarast ändras. Även om besittningsskyddsreglerna i den i propositionen föreslagna utformningen endast skulle komma att gälla en kort tid bör de därför införas. Lagutskottets tillstyrkan av propositionen bör på grund härav inte vara villkorad av att nämnda reservation till betänkandet CU 1972:29 avslås av riksdagen.

Fullföljd mot fastighetsdomstols dom

Enligt de år 1968 antagna bestämmelserna i hyreslagen om fullföljd av talan i hyrestvister fick talan inte föras mot underrätts dom i fråga om fastställande av hyresvillkor. Fullföljdsförbudet tog sikte på tvister om förlängning av hyresavtal och prövning av förstagångshyra vilka tvister i första instans prövats av hyresnämnden. När bestämmelserna år 1970 fördes över till 12 kap. 72 § JB, vilken trädde i kraft den 1 januari 1972, jämkades på lagrådets inrådan lydelsen i syfte att klargöra att någon fullföljdsbegränsning inte gäller för det fall att fråga om fastställande av hyresvillkor uppkommer vid fastighetsdomstol på annat sätt än genom klander av hyresnämnds beslut, t. ex. när hyresgäst yrkar nedsättning av hyra på grund av skada eller brist på lägenheten. Jämknings skedde

genom att i 72 § intogs hänvisning till 51 och 52 §§, i vilka behandlas förlängning av hyresavtal (51 §) och uppskov för bostadshyresgäst med avflyttning (52 §). Någon hänvisning till 55 §, vari upptas bestämmelser om förstagångshyra, infördes dock inte i lagtexten. Någon ändring i fråga om fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom i tvist om prövning av förstagångshyra var dock ej åsyftad. Talan får således inte föras mot dom, varigenom fastighetsdomstol prövat sådan hyra.

Genom att någon hänvisning inte gjordes i 72 § till 55 § har enligt vad utskottet erfarit tvekan uppkommit om den rätta innebörden av bestämmelserna. För att undanröja all tveksamhet på denna punkt föreslås nu i propositionen att hänvisning även till 55 § införs i 72 §.

I motionen 1972:929 hemställs att 72 § ändras så att talan får föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor. Till stöd för yrkandet anför motionären att olika praxis håller på att utvecklas i skilda delar av landet när det gäller prövningen av bruksvärdeshyror. Enligt motionären kan domstolarnas skiftande bedömningar leda till att hyresmarknaden utvecklas helt olika på skilda orter i landet. Dessa missförhållanden anser motionären kunna avhjälpas om fastighetsdomstols dom får överklagas.

Redan när gällande bestämmelser om begränsning i fullföljdrätten infördes var de föremål för delade meningar. Såsom framgår av det föregående (s. 6 ff.) avstyrkte bl. a. lagrådet att fullföljdrätten begränsades. Departementschefen fann dock övervägande skäl tala för att hyressättningstvisterna borde koncentreras till två omgångar, nämligen först till hyresnämnden och sedan efter klander mot hyresnämndens beslut till tingsrätten (efter den 1 januari 1972 fastighetsdomstolen). För en begränsning av fullföljdrätten återopades bl. a. tidsvinsten, de lägre kostnaderna och framför allt målens merendels enkla beskaffenhet. Genom att målen koncentrerades till i regel endast en tingsrätt i varje län ansåg departementschefen att man kunde uppnå tillräcklig enhetlighet i rättstillämpningen.

Motionärens påstående att olika praxis nu håller på att utveckla sig i skilda delar av landet har vunnit visst stöd i Fastighetsägareförbundets i det föregående (s. 9) redovisade skrivelse. Utskottet har tagit del av de i nämnda skrivelse omnämnda domarna samt en dom av Umeå tingsrätt från år 1971. Utskottet har därvid kunnat konstatera vissa avvikelser i bedömningen av principerna för fastställande av bruksvärdeshyror. Enligt utskottets mening är materialet dock ännu för litet för att det skall vara möjligt att dra några klara slutsatser om utvecklingen i praxis. Utskottet anser därför att de skäl som departementschefen år 1967 återopade för en begränsning av fullföljdrätten alltså är tungt vägande. Utskottet vill dock göra den anmärkningen att i vart fall de hittills avgjorda målen om fastställande av förstagångshyra inte varit av enkel beskaffenhet. De mål som utskottet tagit del av har tvärtom varit omfattande och komplicerade.

Utskottet kan dela Fastighetsägareförbundets uppfattning att det skulle vara betänkligt om principerna för fastställande av bruksvärdes-

hyrorna skulle komma att högst väsentligt variera i olika fastighetsdomstolar. Enligt utskottets mening kan därför inte hållas för osannolikt att utvecklingen så småningom kommer att leda till ett behov av utvidgad fullföljdsrätt. Det förtjänar dock påpekas att en rätt till fullföljd till hovrätt skulle innebära att fortfarande sex olika domstolar skulle komma att som sista instans pröva förevarande fråga. Även om risken för oenhetlighet i rättstillämpningen skulle minska skulle den med sådan fullföljdsrätt ändå inte kunna uteslutas. I detta sammanhang vill utskottet erinra om att Kungl. Maj:t den 14 april 1972 beslutat tillkalla *dels* högst fem sakkunniga för att utreda frågan om hovrätternas organisation m. m., *dels* en sakkunnig att utreda fråga om överinstans till fastighetsdomstol. Om detta utredningsarbete skulle komma att leda till inrättandet av något slag av fastighetsöverdomstol skulle betänkligheterna mot att tillåta fullföljd mot fastighetsdomstols dom i förevarande typ av mål minska betydligt. Vad som nu har anförts finner utskottet vara ytterligare ett skäl för att inte f. n. tillstyrka någon ändring i fullföljdsrätten.

På grund av det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen. Den i propositionen föreslagna redaktionella jämkningen i bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra föranleder ingen erinran från utskottets sida.

Utskottet hemställer

1. att riksdagen för sin del antager det genom propositionen 1972:70 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken,
2. att riksdagen avslår motionen 1972:929.

Stockholm den 19 maj 1972

På lagutskottets vägnar

ERIK SVEDBERG

Närvarande: herrar Svedberg (s), Svanström (c)*, Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Hammarberg (s)*, Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herr Sjöholm (fp)*, herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), Israelsson (vpk), Olsson i Sundsvall (c), Adolfsson (m)* och fru Nilsson i Sunne (s).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Reservation

av herrar Svanström (c), Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herrar Sjöholm (fp), Winberg (m), Olsson i Sundsvall (c) och Adolfsson (m), vilka ansett

dels att det avsnitt av utskottets betänkande som på s. 12 börjar med orden "Motionärernas påstående" och på s. 13 slutar med orden "utskottets sida" bort ha följande lydelse:

Motionärens påstående att olika praxis nu håller på att utveckla sig i

skilda delar av landet har vunnit stöd i Fastighetsägareförbundets i det föregående (s. 9) redovisade skrivelse. Utskottet har tagit del av de i nämnda skrivelse omnämnda domarna samt en dom av Umeå tingsrätt från år 1971. Utskottet har därvid kunnat konstatera vissa avvikelser i bedömningen av principerna för fastställande av bruksvärdeshyror. Självfallet måste bruksvärdeshyrornas storlek bli olika på skilda orter. Men att principerna för fastställandet av hyrorna kommit att variera i olika domstolar finner utskottet betänkligt. Den enda möjligheten att komma till rätta med en ökande oenhetlighet i rättstillämpningen finner utskottet vara ett upphävande av begränsningen i rätten att fullfölja talan mot fastighetsdomstols dom.

Såsom framgår av Fastighetsägareförbundets skrivelse stöds motionsyrkandet från fastighetsägarhåll. Även från hyresgästhåll har i olika sammanhang framställts önskemål om rätt att få föra talan mot underrättens dom. Utskottet delar lagrådets uppfattning i yttrandet över 1967 års lagrådsremiss (s. 6) att för avsteg från de generella fullföljdsreglerna bör föreligga starka skäl. När som nu från båda parterhållen framförts önskemål om upphävande av begränsningen i rätten att fullfölja talan mot underrättens dom måste det enligt utskottets mening föreligga synnerliga skäl för att man skall beröva parterna deras talerätt.

Som framgår av det föregående (s. 7) ansåg departementschefen, när bestämmelserna om fullföljdsbegränsning infördes, att avgörande vikt borde fästas vid att målen om fastställelse av hyresvillkor merendels var av mycket enkel beskaffenhet. Departementschefens uttalande motsägs emellertid — i vart fall när det gäller fastställande av förstagångshyra — av de mål utskottet tagit del av. Dessa mål har varit omfattande och komplicerade. Som skäl för en fullföljdsbegränsning har även åberopats vikten av att dels kostnaderna begränsas, dels hyresfrågan får en snabb lösning. Sedan rättshjälpsreformen, vilken har tillstyrkts av justitieutskottet (JuU 1972:12), genomförts kommer emellertid enligt utskottets mening kostnadsaspekten att få mindre betydelse. Kravet på ett snabbt avgörande av målen kan tillgodoses genom att målen i administrativ ordning görs till förtursmål.

Sammanfattningsvis finner utskottet övervägande skäl tala för att fullföljdsbegränsningen upphävs. Fråga uppkommer då hos vilken instans talan skall få föras. Närmast till hands ligger att låta talan få ske i vanlig ordning hos hovrätt. Även andra lösningar kan tänkas. Utskottet vill i sammanhanget erinra om att Kungl. Maj:t den 14 april 1972 tillkallat en sakkunnig utreda fråga om överinstans till fastighetsdomstol. Med hänsyn till det anförda är utskottet inte berett att tillstyrka en omedelbar lagändring på det sätt motionären föreslagit. Det bör i stället ankomma på Kungl. Maj:t att låta närmare utreda frågan hur fullföljd av talan mot fastighetsdomstols dom i mål om fastställande av hyresvillkor skall ske.

De i propositionen föreslagna redaktionella jämkningarna i bestämmelserna om fullföljdsrätten vid prövning av förstagångshyra föranleder ingen erinran från utskottets sida.

dels att utskottet bort hemställa

1. att riksdagen för sin del antager det genom propositionen 1972:70 framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken;
2. att riksdagen i anledning av motionen 1972:929 ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet ovan anfört om rätt till fullföljd mot fastighetsdomstols dom.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att 8 kap. 8 §, 11 kap. 6 § samt 12 kap. 8, 58, 60, 63, 66 och 72 §§ jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. *I fall som avses i 11 kap. 6 § skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen.* Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens 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 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 jordägare eller arrendator, 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 arrendeförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av arrendator gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

11 kap.

6 §

Om arrendatorn icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar jordägaren att han önskar behålla arrendestället, är hans rätt till ersättning enligt 5 § förfallen.

Jordägaren skall i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge

¹ Omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har jordägaren att inom tre veckor från det meddelandet lämnades underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har arrendatorn rätt till ersättning för förlust som avses i 5 §.

Arrendatorns meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Är jordägarens underrättelse enligt första stycket avsänd i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall jordägaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom.

Föreslagen lydelse

förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

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

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

12 kap.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen behöver dock ej vara skriftlig, 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 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 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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

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 av hyresgäst 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 §.

58 §

Om hyresgästen icke inom tre veckor från uppsägningen meddelar hyresvärden att han önskar behålla lägenheten, är hans rätt till ersättning enligt 57 § förfallen. Lämnas sådant meddelande inom den angivna tiden, har hyresvärden att inom tre veckor från det att meddelandet lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Underlåter han detta, har hyresgästen rätt till ersättning för förlust som avses i 57 §.

Hyresgästens meddelande enligt första stycket skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning.

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

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

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning.

60 §

I mål om ersättning enligt 57 eller 58 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga

I mål om ersättning enligt 57 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, för-

Nuvarande lydelse

kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

Föreslagen lydelse

plikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

63 §

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 eller 58 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock tillfyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet

Nuvarande lydelse

antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Föreslagen lydelse

för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

72 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som nyss angivits.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 § eller 52 §.

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

2. Bestämmelserna i 8 kap. 8 § och 11 kap. 6 § enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om arrendeavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om sistnämnda paragraf i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 2 kap. 88 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har arrendeavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.

3. Bestämmelserna i 12 kap. 8 och 58 §§ enligt deras nya lydelse gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om sistnämnda paragraf i dess äldre lydelse var tillämplig på avtalet. Motsvarande gäller, om 3 kap. 58 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom var tillämplig på avtalet. Har hyresavtalet sagts upp före ikraftträdandet, äger äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpning.