

Lagutskottets betänkande

1977/78:14

med anledning av motion om förbud mot koppling i hyresavtal av hyra av bostad och hyra av bilplats

Motionen

I motionen 1977/78:420 av Tore Claeson m. fl. (vpk) föreslås att riksdagen uttalar att det måste betraktas som obilligt mot hyresgäst som inte har tillgång till bil att tvingas hyra bilplats samt hos regeringen hemställer om förslag till sådan ändring av hyreslagstiftningen att bostadshyresgäst utan bil inte kan tvingas att hyra bilplats genom kopplat avtal.

Motionärerna framhåller att det finns många som av hälsoskäl eller andra orsaker inte har möjlighet att skaffa bil eller som inte vill göra det. Systemet med kopplade hyresavtal innebär att sådana personer kan tvingas betala för biluppställningsplatser som de inte kan eller vill använda. Enligt motionärerna måste åtgärder vidtas för att förhindra att den som saknar bil kan förlora hyresrätten till sin bostad på grund av att han inte vill betala för i hyresavtalet ingående garage eller annan biluppställningsplats. Motionärerna hänvisar vidare till att kopplingsvillkoren medför en höjning av boendekostnaden och att tvånget att hyra bilplats också därför framstår som obilligt. Enligt motionärernas mening bör de problem som har samband med den ökande biltätheten inte få leda till att personer utan bil belastas ekonomiskt. Utgifterna för garage och andra biluppställningsplatser bör i stället bäras av bilismen. Enligt motionärerna borde det inte vara nödvändigt för de hyresgäster som inte har bil men ändå tvingas att erlægga hyra för bilplats att vända sig till hyresnämnd eller domstol för att få en chans att slippa bilplatstvånget.

Gällande ordning m. m.

Bestämmelser om hyra finns numera i 12 kap. *jordabalken* (JB). Kapitlet om hyra benämns av praktiska skäl ofta hyreslagen.

Särskilt inom det nyare bostadsbeståndet är det tämligen vanligt att avtal om upplåtelse av garage eller parkeringsplats mer eller mindre fast knyts till avtal som avser hyra av bostadslägenhet. Vad som då skall gälla beror på omständigheterna i det särskilda fallet. Omfattar hyresavtalet också rätt till garage- eller parkeringsplats, är avtalet i sin helhet att bedöma enligt reglerna om hyra av bostadslägenhet, dvs. som ett hyresavtal (jfr 12 kap. 1 § JB). Är däremot upplåtelsen av garage- eller parkeringsplatsen fristående i förhållande till hyresavtalet, kan det vara ett villkor för upplåtelsen av bostadslägenheten att avtal träffas om biluppställningsplatsen. Bilplatsupplåtelsen blir

då att bedöma enligt reglerna om lokalhyra resp. lägenhetsarrende (jfr 8 kap. 1 § 2 st. JB). Som ett tredje alternativ framstår det av motionärerna ej åsyftade fallet att hyresgästen hyr bilplats enligt ett fristående avtal, som ej är kopplat till hyresavtalet beträffande bostadslägenheten. Detta fall innebär ej några olägenheter för hyresgästen i nu förevarande hänseende, eftersom avtalet beträffande bilplatsen kan sägas upp i vederbörlig ordning utan att hyresrätten i övrigt påverkas.

Frågan huruvida kopplingsvillkoret skall gälla kan komma under hyresnämnds prövning antingen i samband med förlängningstvist, föranledd av hyresvärdens uppsägning, eller i tvist om hyresvillkoren, föranledd av bostadshyresgästens uppsägning för villkorsändring enligt 54 § hyreslagen. Villkorsfrågan kan också prövas av domstol enligt generalklausulen i 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen). Sistnämnda bestämmelse har fr. o. m. den 1 juli 1976 ersatt tidigare bestämmelser i JB om jämkning av otillbörliga arrende- och hyresvillkor.

54 § hyreslagen innebär att hyresgästen numera med bibehållen hyresrätt kan uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Villkorsprövningen skall ske enligt de principer som anges i 48 §. Enligt 48 § tredje stycket skall annat av hyresvärden uppställt villkor än hyrans belopp gälla om det ej anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest obilligt. Om hyresgästen endast önskar prövning av den hyra som bilplatsen betingar gäller – under förutsättning att avtalet i sin helhet är att bedöma enligt reglerna om hyra av bostadslägenhet – enligt 48 § första stycket den s. k. bruksvärdesprincipen. Bruksvärdesprövningen kan därvid avse den del av den totala hyran som anses hänförlig till bilplatsen. Principen innebär att fordrad hyra skall anses oskäligen om den är påtagligt högre än hyran för bilplatser som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Är däremot upplåtelsen av bilplatsen enligt det tidigare anförda att bedöma enligt reglerna om lokalhyra eller lägenhetsarrende, torde hyran kunna prövas endast med stöd av den allmänna regeln om jämkning av oskäliga avtalsvillkor i avtalslagen.

Regeln innebär att ett avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll. Vid bedömningen av om ett villkor är oskäligt skall vidare beaktas omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Om ett oskäligt villkor har sådan betydelse för avtalet att det inte skäligen kan krävas att avtalet i övrigt skall gälla med oförändrat innehåll, får avtalet jämkas även i annat hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende. Vid prövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Jämningsmöjligheterna gäller också beträffande avtal och andra rättshandlingar utanför konsumentområdet.

Avgörande för bedömningen av ett s. k. kopplingsvillkor blir således om villkoret anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är

oskäligt. För närmare besked om innebörden härav är man hänvisad till att studera de avgöranden som kan ha träffats i hyresnämnder, bostadsdomstolen och allmänna domstolar. Någon enhetlig praxis angående bedömningen av kopplingsvillkor synes inte ha bildats. Ett fall där sådan prövning ägt rum har publicerats i tryckt skrift, nämligen rättsfall 1:74/75 till 54 § hyreslagen i statens hyresråds rättsfallssamling. I ärendet fann såväl hyresnämnden i Stockholms län som Stockholms tingsrätt att kopplingen mellan bostad och garageplats inte var obillig, trots att hyresgästen saknade bil. Kopplingsvillkor har också prövats i ett fall som avgjorts av bostadsdomstolen den 7 september 1976. Ärendet gällde avtal om hyra av bostad i flerfamiljshus och om hyra av parkeringsplats å en annan fastighet än den på vilken flerfamiljshuset var beläget. Ägaren av flerfamiljshuset hade servitutsrätt att disponera ett visst antal parkeringsplatser på den andra fastigheten. Inrättandet av ett visst antal parkeringsplatser hade utgjort förutsättning för byggnadslov för flerfamiljshuset. Hyresnämnden fann att kopplingsvillkoret var obilligt mot hyresgästen, som hade bil, medan bostadsdomstolen inte fann villkoret obilligt.

Även den näringsrättsliga lagstiftningen innehåller regler av intresse i detta sammanhang. Enligt 1 § lagen (1971:412) om förbud mot oskäliga avtalsvillkor (avtalsvillkorlagen) i dess fr. o. m. den 1 juli 1977 gällande lydelse (SFS 1977:452) kan marknadsdomstolen, om det är påkallat från allmän synpunkt, förbjuda näringsidkare att i fortsättningen använda avtalsvillkor som med hänsyn till vederlag och övriga omständigheter är att anse som oskäligt mot konsument. Syftet med bestämmelsen är att ta till vara konsumenternas intressen när det gäller utformningen av kontraktsformulär. Ingripande med stöd av lagen bör följaktligen inte göras i enstaka fall som saknar principiell betydelse. Lagen är tillämplig på avtalsvillkor som näringsidkare använder när han bjuder ut vara, tjänst eller annan nytthet för enskilt bruk. Efter lagändringen år 1977 kan lagen användas för ingripande bl. a. mot villkor som används vid t. ex. försäljning av fast egendom eller vid erbjudanden av annan lös egendom än varor, såsom hus på annans mark och rättigheter av olika slag. Som skäl för att lagen borde omfatta nyttjanderätt till fast egendom framhölls i propositionen att det fanns vissa nyttjanderätter som inte omfattades av särskilda, korrigerande regler liknande dem som gäller till förmån för hyresgäster och bostadsarrendatorer och där således ett speciellt behov av villkorsgranskning kunde föreligga. Som exempel nämndes rätt till garage och parkeringsplats. Departementschefen påpekade vidare att den omständigheten att det fanns civilrättsliga regler som riktade sig mot vissa avtalsvillkor, exempelvis på hyresmarknaden, gjorde det angeläget att i näringsrättslig ordning kunna förbjuda det fortsatta användandet av sådana villkor i kontraktsformulär.

Marknadsdomstolen har enligt vad utskottet inhämtat ännu inte haft anledning ta ställning till frågan om tillåtligheten av sådana hyresvillkor som avses i motionen.

I *byggnadsstadgan* (1959:612) återfinns vissa offentligrättsliga bestämmelser med anknytning till den fråga som aktualiserats genom motionen. För en närmare redogörelse av bestämmelserna hänvisas till betänkandet LU 1976/77:15.

Tidigare riksdagsbehandling

Det av motionärerna upptagna spörsmålet har behandlats av utskottet vid 1975 och 1975/76 års riksmöten med anledning av motioner med liknande yrkanden som det nu ifrågavarande. Utskottet avstyrkte i sina av riksdagen godkända betänkanden (LU 1975:29 resp. LU 1975/76:21) bifall till motionerna.

Frågan återkom vid 1976/77 års riksmöte. I en motion yrkades att hyreslagstiftningen skulle ändras så, att bostadshyresgäst utan bil inte skulle kunna tvingas att hyra bilplats genom kopplat avtal. I sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1976/77:15) framhöll utskottet bl. a. att frågan måste ses mot bakgrund av de allmänna bestämmelserna om bebyggelseplanering. Dessa innebär att vid planläggningen tillbörlig hänsyn skall tas till den allmänna samfärdsels behov och har till följd att iordningställande av ett visst antal biluppställningsplatser regelmässigt föreskrivs som villkor för byggnadslov till uppförande av flerfamiljshus. Kostnaderna för biluppställningsplatser måste, framhöll utskottet, täckas av hyresintäkter oavsett om platserna är uthyrda eller ej. Med hänsyn härtill kunde utskottet inte ställa sig bakom tanken att hyresgäster utan bil alltid skulle kunna befrias från tvång att hyra en biluppställningsplats. Å andra sidan kunde det enligt utskottets mening i vissa fall te sig obilligt att upprätthålla bilplatstvänet när det gäller hyresgäster som saknar bil. Utskottet påpekade att någon fast praxis i fråga om jämkning av kopplingsvillkor inte kunde anses ha utvecklats. Enligt utskottets uppfattning borde ytterligare erfarenheter från tillämpningen av bestämmelserna i JB, avtalslagen och, efter den 1 juli 1977, avtalsvillkorslagen avvaktas. Med hänsyn härtill saknades det enligt utskottets mening anledning att till närmare överväganden ta upp frågan om införande av särskilda jämningsregler beträffande kopplingsvillkor. Utskottet pekade därjämte på svårigheterna att i lagtext närmare precisera vilka förhållanden som skulle kunna leda till jämkning av villkoret.

Utskottet tillade emellertid att problemet med kopplingsvillkor i första hand syntes böra lösas genom förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden. Utskottet hänvisade till det förslag till en lagfäst förhandlingsrätt på området som år 1976 hade framlagts av hyresrättsutredningen i delbetänkandet (SOU 1976:60) Hyresrätt I. Enligt utskottet borde regeringens ställningstagande till förslaget inte föregripas. Ett genomförande av förslaget skulle emellertid kunna ge möjlighet till en lösning av problemet med kopplingsvillkor. Med hänsyn till den uppmärksamhet kopplingsvillkoren väckt i den allmänna debatten förutsatte utskottet att hyresmarknadens

parter inom ramen för ett sådant förhandlingssystem skulle komma att ta upp frågan till behandling.

Pågående utredningsarbete

Som tidigare berörts är hyreslagen f. n. föremål för en översyn av hyresrättsutredningen, som i sitt delbetänkande år 1976 framlagt förslag till en lagfäst förhandlingsrätt på hyresmarknaden. Förhandlingsrätten skall omfatta inte bara frågor som rör hyresvillkoren, lägenheternas och fastighetens skick och gemensamma anordningar utan också andra boendeförhållanden. Förslagen syftar till en förstärkning av hyresgästernas ställning även i andra avseenden. Sålunda föreslås att hyresgästerna utan uppsägning av kontraktet får rätt att få förhandlingsöverenskommelse prövad av hyresnämnd om de begär det inom tre månader från det att överenskommelsen började tillämpas. Vidare föreslås en uppmjukning av nuvarande bestämmelser om villkorsprövning av innebörd att tvist om hyresvillkor som inte kunnat lösas förhandlingsvägen skall kunna föras till hyresnämnd oberoende av den tid för vilken kontraktet gäller.

Betänkandet har remissbehandlats. Inom justitiedepartementet utarbetas f. n. en lagrådsremiss på grundval av betänkandet och remissvaren. En proposition i ärendet väntas under våren 1978.

I nästa skede av utredningsarbetet avser utredningen att behandla lokalhyresgästernas förhållanden. Ett betänkande i denna del väntas under våren detta år.

Utskottet

I motionen 1977/78:420 föreslås att riksdagen dels uttalar att det måste betraktas som obilligt mot hyresgäst som inte har tillgång till bil att tvingas hyra bilplats, dels hemställer om förslag till sådan ändring av hyreslagstiftningen att bostadshyresgäst utan bil inte kan tvingas att hyra bilplats genom kopplat avtal. Motionärerna framhåller att åtgärder måste vidtas för att förhindra att den som saknar bil kan förlora hyresrätten till sin bostad på grund av att han inte vill betala för i hyresavtalet ingående garage eller annan biluppställningsplats. Enligt motionärernas åsikt måste – med hänsyn till bl. a. den höjning av boendekostnaden som orsakas av kopplingsvillkoren – tvånget att hyra bilplats anses som ett obilligt villkor för dem som saknar bil. Motionärerna anser att det inte borde vara nödvändigt för hyresgäster som inte har bil men ändå tvingas att erlagga hyra för bilplats att vända sig till hyresnämnd eller domstol för att få en chans att slippa bilplatstvånget.

Det i motionen upptagna spørsmålet har tidigare behandlats av riksdagen vid 1975, 1975/76 och 1976/77 års riksmöten. Riksdagen har därvid på anförda skäl (se s. 4) avvisat tanken på att i hyreslagen föra in särskilda jämningsregler beträffande kopplingsvillkor. Som framgår av redogörelsen

ovan för frågans tidigare behandling uttalade utskottet vid föregående riksmöte att problemet med kopplingsvillkor i första hand borde lösas genom förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden. Utskottet hänvisade vidare till att förslag till en lagfäst förhandlingsrätt på området hade år 1976 framlagts av hyresrättsutredningen i ett delbetänkande. Förhandlingsrätten skulle omfatta inte bara frågor som rör hyresvillkoren, lägenheternas och fastighetens skick och gemensamma anordningar utan också andra boendeförhållanden. Förslaget syftade till en förstärkning av hyresgästernas ställning även i andra avseenden. Enligt utskottet borde regeringens ställningstagande till utredningens förslag inte föregripas. Ett genomförande av förslaget skulle emellertid kunna ge möjlighet till en lösning av problemet med kopplingsvillkor. Med hänsyn till den uppmärksamhet kopplingsvillkoren väckt i den allmänna debatten förutsatte utskottet att hyresmarknadens parter inom ramen för ett sådant förhandlingssystem skulle komma att ta upp frågan till behandling.

Sedan utskottet senast prövade förevarande fråga har det inte förekommit något som föranleder utskottet till ändrat ställningstagande. Enligt vad utskottet inhämtat kommer regeringen att under våren 1978 förelägga riksdagen förslag till ny hyresförhandlingslag på grundval av hyresrättskommitténs betänkande.

På anförda skäl hemställer utskottet

att riksdagen avslår motionen 1977/78:420.

Stockholm den 28 februari 1978

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Inger Lindquist (m)*, Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Bernt Ekinge (fp), Arne Andersson i Gamleby (s), Sonja Fredgardh (c), Ingemar Konradsson (s)*, Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s)*, Stina Andersson (c), Anne-Marie Gustafsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Joakim Ollén (m)* och Margit Odelsparr (c)*.

*Ej närvarande vid betänkandets justering.