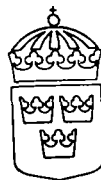


Regeringens proposition

1987/88:146

om ändringar i lokalhyreslagstiftningen



Prop.
1987/88:146

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 17 mars 1988.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Hans Gustafsson

Propositionens huvudsakliga innehåll

Lokalhyresgäster har ett s. k. indirekt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen kan tvingas flytta från lokalen, om han blir uppsagd, men att han har rätt till ersättning för de ekonomiska förluster som flyttningen förorsakat honom, om uppsägningen har varit obefogad.

I propositionen föreslås en rad ändringar i hyreslagstiftningen i syfte att förstärka lokalhyresgästens ställning och göra honom mer jämställd med hyresvärden vid förhandling och medling i samband med att hyresavtalet har sagts upp.

Enligt nuvarande regler kan skäligheten av ett hyreskrav säkert bedömas först sedan lokalen bjudits ut på marknaden och avtal slutits med en ny hyresgäst. Enligt förslaget skall en lokals marknadshyra i samband med en lokalhyrestvist bestämmas genom en värdering grundad på omständigheter som i princip är tillgängliga före hyresförhållandets upplösning. Därvid skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Vidare föreslås vissa ändringar i fall då hyresgästen har sagt upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. Om hyresvärden i sådant fall inte själv har sagt upp avtalet, skall han enligt förslaget inte ha rätt att vägra förlängning eller kräva för hyresgästen oförmånligare villkor än vad som följer av det uppsagda avtalet.

Den nuvarande längsta tiden för uppskov med avflyttning – ett år – föreslås bli förlängd till två år.

Vissa lokalhyresgäster har enligt gällande ordning ett mycket svagt besittningsskydd, eftersom de inte kan påvisa någon ersättningsgill förlust till följd av en ofrivillig avflyttning. Detta innebär också att ersättningsskyldigheten i sådana fall inte har någon återhållande verkan på hyresvärdens hyreskrav. För att ge alla lokalhyresgäster ett rimligt skydd föreslås bl. a. att lokalhyresgästen alltid skall ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen, dock högst ett belopp som motsvarar två basbelopp, om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran.

I propositionen föreslås slutligen att hyresnämnden i vissa fall skall kunna ge hyresgästen tillstånd till ändrad användning och andrahandsupplåtelse av en lokal, om hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1989.

Propositionens lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹
dels att 8, 23, 40, 57–60, 66 och 70 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i kapitlet skall införas en ny paragraf, 58 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av tredje eller fjärde styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 §.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.

¹12 kap. jordabalken omtryckt 1984:694.

23 §

Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än tre år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

40 §

Hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke.

En hyresgäst som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

57 §

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller ställer upp annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör, om inte

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas *eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller*

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas när ersättningen bestäms endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

57 a §

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den

2. huset skall rivas *och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,*

3. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för förändring av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, *eller*

5. *de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.*

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 58 a §.

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger

överstiger den hyra som *lägenheten* vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). *Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter.* Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av *lägenhetens* värde, som hyresgäst åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det *visas eller eljest* är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden *angivit*,

2. när yttrandet avser anvisad *lägenhet*, att hyresnämndens bedömning *icke* varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om uthyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

den hyra som *lokalen* vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). *När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten.* Endast om *det finns* särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av *lokalens* värde, som *en* hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden *angett*,

2. när yttrandet avser anvisad *lokal*, att hyresnämndens bedömning *inte* varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han 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.

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor *som* han *kräver* för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han *inte* går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

vad som åligger honom enligt första

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. *Iakttagas ej denna*, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller *ej*, om inom samma tid tvist *hänskjutes* till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen *inte* lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. *Gör han inte det*, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller *inte*, om inom samma tid tvist *hänskjuts* till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 a §

Har hyresgästen sagt upp avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att *hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden* eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. *Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att komplettera ansökningsen inom viss tid. Följs inte föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.*

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket,

Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresgästen att *fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket* eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen

skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han ställer upp för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. En upplysning om detta skall tas in i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt uthyrning.

har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 b §

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar två basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 57 § andra stycket, av hyresgästen, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttningen under

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 58 a §, av hyresgästen, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden eller hyresgästen medge skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst

skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång.

två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Uppskov får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller någon annan därigenom skulle orsakas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid den tidpunkten då avtalet upphör.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta.

60 §

I mål om ersättning enligt 57 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att betala förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

I mål om ersättning enligt 58 b § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att betala förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket gäller inte, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott inte tas upp 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. Beslut som meddelats under rättegången skall överklagas särskilt. Hovrättens beslut får inte överklagas.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

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

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, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens 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.

eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens 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.

70 §²

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § *andra stycket*, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 23 och 40 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989, dock först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp av hyresvärden genom uppsägning efter utgången av år 1988. Intill dess tillämpas fortfarande äldre bestämmelser.

3. De nya bestämmelserna i 12 kap. 8, 57–60 och 66 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

²Senaste lydelse 1987:816.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 9, 12 a, 21 och 22 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssanceringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹Lagen omtryckt 1985:660.

²Senaste lydelse 1987:1278.

8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

9 §

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § *eller 12 kap. 58 a §* jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket *eller 12 kap. 57 § första stycket* samma balk.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

12 a §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för *lägenheten* eller om huruvida *lägenhet* som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för *lokalen* eller om huruvida *en lokal* som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 *eller 3* jordabalken.

21 §

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den

mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket eller 12 kap. 58 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan klandra beslutet eller besvara sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i parternas närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

22 §³

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hy-

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § *andra stycket*, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhand-

³Senaste lydelse 1987:1278.

resförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

lingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

De nya bestämmelserna i 9, 12 a och 21 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Häri genom föreskrivs att 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § *andra stycket*, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

¹Senaste lydelse 1987:1279.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 17 mars 1988

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Göransson, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om ändringar i lokalhyreslagstiftningen

1 Inledning

Efter bemyndigande av regeringen (dir. 1984:40) tillkallade jag år 1984 en kommitté med uppdrag att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning. Kommittén antog namnet lokalhyreskommittén (Bo 1984:02).

Lokalhyreskommittén (riksdagsledamöterna Hans Göran Franck, ordförande, och Lennart Nilsson samt före riksdagsledamoten Sigvard Persson) överlämnade i september 1987 sitt betänkande (SOU 1987:47) Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen. Betänkandet innehåller förslag till ändringar i 12 kap. jordabalken och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels kommitténs sammanfattning av sitt betänkande som *bilaga 1*, dels kommitténs lagförslag som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har gjorts inom bostadsdepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr 1787/87).

Regeringen beslutade den 10 mars 1988 att inhämta lagrådets yttrande över förslag till ändringar i jordabalken m. m. Förslagen är likalydande med de som nu läggs fram. Lagrådet lämnade förslagen utan erinran. Lagrådets yttrande bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna utgångspunkter

12 kap. jordabalken (hyreslagen) skiljer mellan bostadslägenheter och lokaler. Med bostadslägenheter avses sådana lägenheter som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Övriga lägenheter benämns lokaler. Lokaler hyrs i första hand ut till olika former av näringsverksamhet, t. ex. butiker, restauranger och kontor. Även icke-kommersiella ändamål

förekommer dock i stor utsträckning, t. ex. garage, fritidslokaler, samlingslokaler och daghem. För lokaler gäller i flera avseenden andra bestämmelser än för bostadslägenheter, bl. a. i fråga om besittningsskydd.

Bostadshyresgästen har ett s. k. direkt besittningsskydd, dvs. normalt en rätt att få hyresavtalet förlängt om det sägs upp av hyresvärden. Besittningsskyddet kompletteras med normer för hyressättningen, de s. k. bruksvärde-reglerna. Kommer inte parterna överens om hyran, fastställs den av hyresnämnden.

Lokalhyresgästen har till skillnad från bostadshyresgästen inte någon kvarboenderätt vid hyrestidens utgång. Om lokalhyresgästen blir uppsagd och han inte kommer överens med hyresvärden om en förlängning av hyresförhållandet och villkoren för detta, måste han flytta från lokalen. Är hyresvärdens förlängningsvägran att anse som obefogad, skall hyresvärden dock ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör. Detta brukar kallas ett indirekt besittningsskydd. Hyresvärden blir ersättningsskyldig bl. a. om hyresvärden för förlängning krävt en hyra som inte är att anse som skälig. Norm för vilken hyra som skall anses som skälig är lokalens s. k. marknadshyra. Vid bedömningen av en lokals marknadshyra är den hyra som hyresvärden får ut av en ny hyresgäst av avgörande betydelse. Det innebär normalt att ett hyreskrav inte kan säkert bedömas förrän den sittande hyresgästen flyttat. Tvister om hyresvärdens ersättningsskyldighet på grund av obefogad förlängningsvägran prövas av fastighetsdomstolen. Hyresgästen måste dock dessförinnan normalt ha hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling. Hyresnämnden har endast till uppgift att medla mellan parterna och kan t. ex. inte – i motsats till vad som gäller i fråga om bostadslägenheter – fastställa hyran eller andra hyresvillkor för en fortsatt förhyrning av en lokal. Om hyresgästen inte kommer överens med hyresvärden, får hyresgästen flytta och hålla sig till sin eventuella ersättningsrätt.

Alltsedan det indirekta besittningsskyddets tillkomst år 1969 har vid upprepade tillfällen ifrågasatts om reglerna ger lokalhyresgästerna ett tillfredsställande skydd. Efter förslag av hyresrättsutredningen i betänkandet (SOU 1978:8) Hyresrätt 2 Lokalhyra vidtogs år 1979 vissa lagändringar i syfte att förstärka lokalhyresgästernas ställning (prop. 1978/79:89, CU 32, rskr. 308). Ändringarna avsåg främst att förstärka hyresgästernas ställning vid medlingen i hyresnämnden. Bl. a. genom att hyresnämnden på parts begäran skall avge yttrande om lokalens marknadshyra.

I början av 1980-talet framhölls från olika håll, bl. a. från detaljhandels- och hantverksföretag, att stora höjningar av lokalhyrorna hade genomförts. Lokalhyresgästernas situation uppmärksammades också i flera riksdagsmotioner (se t. ex. BoU 1983/84:29). Besittningsskyddet ansågs alltför svagt. Bl. a. uttrycktes oro över att kraftiga hyreshöjningar inte bara får konsekvenser för de drabbade lokalhyresgästerna utan också för andra, genom att viktiga servicefunktioner faller bort och stadsmiljön utarmas.

Mot denna bakgrund tillkallade jag år 1984 lokalhyreskommittén med direktiv att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning. I direktiven efterlystes också en mer omfattande och allsidig undersökning av hyresutvecklingen på lokalhyresmarknaden än som gjorts tidigare. I sitt be-

tänkande (SOU 1987:47) Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen analyserar kommittén bl. a. resultat av en undersökning av lokalhyresutvecklingen på fem orter under tiden 1982–1985 som statens pris- och kartellnämnd (SPK) utfört på kommitténs uppdrag. Enligt kommittén har hyresgästerna behov av ett bättre skydd mot de höga hyreskrav som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden. Problemen anses dock inte vara av sådan art och omfattning att det skulle vara rimligt att gå ifrån systemet med marknadsanpassade hyror. Vidare anser kommittén att det finns beaktansvärda invändningar mot en övergång till ett direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster. Kommittén föreslår emellertid en rad åtgärder inom ramen för dagens system för att komma till rätta med de brister som har konstaterats hos det nuvarande besittningsskyddet. Åtgärderna går främst ut på att göra lokalhyresgästen mer jämställd med hyresvärden vid förhandling och medling i samband med att hyresavtalet har sagts upp.

Remissinstanserna är överlag eniga om att det indirekta besittningsskyddet och den marknadsanpassade hyressättningen på lokalhyresområdet bör bibehållas. Flertalet remissinstanser anser också att det kan finnas behov av förstärkning av besittningsskyddet i skilda hänseenden. De olika detaljerna i kommitténs förslag har dock fått ett blandat mottagande.

Även jag delar kommitténs uppfattning att övervägande skäl talar för att det indirekta besittningsskyddet och den marknadsanpassade hyressättningen behålls på lokalhyresområdet. Reformbehovet bör i stället, som kommittén har föreslagit, tillgodoses inom ramen för nuvarande system. Jag skall i det följande behandla de skilda förslag som kommittén lagt fram. Mot bakgrund särskilt av vad som kommit fram vid remissbehandlingen anser jag dock att vissa av förslagen inte bör genomföras och att det beträffande några av förslagen finns anledning att överväga andra lösningar än dem som kommittén har föreslagit.

Redan här vill jag ta upp en fråga som berörts av några remissinstanser. Det gäller det samband som råder mellan rättsinstitutet hyra och anläggningsarrende (11 kap. jordabalken). Besittningsskyddet vid anläggningsarrende är utformat efter mönster av det indirekta besittningsskydd som gäller vid lokalhyra. Vissa av de förslag till ändringar i bestämmelserna om lokalhyra som jag föreslår i det följande, kan därför aktualisera frågan om inte en översyn bör göras också av motsvarande arrendebestämmelser. Detta får dock övervägas i annat sammanhang. Jag har i denna fråga samrått med chefen för justitiedepartementet.

2.2 Skäligt hyreskrav

Mitt förslag: Huvudregeln enligt gällande rätt att marknadshyran skall utgöra norm vid bedömningen av ett hyreskravs skälighet be-
hålls. När marknadshyran bestäms, skall dock främst beaktas hyran
för närmast jämförliga lokaler på orten.

Kommitténs förslag: Vid prövning av ett hyreskravs skälighet skall främst beaktas hyresläget på orten för jämförliga lokaler. En hyra som hy-

resvärden kräver för förlängning skall därvid anses som skälig, om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler. (Se betänkandet s. 65–74 och 136–138.) Två sakkunniga har i särskilda yttranden förordat en annan utformning av förslaget (se betänkandet s. 148, 149 och 152–154).

Remissinstanserna: Remissinstanserna instämmer i allmänhet i kommitténs uppfattning att det är angeläget att parterna på lokalhyresmarknaden ges bättre möjligheter att bedöma ett hyreskravs skälighet redan under förhandling och medling. Flertalet instanser är dock kritiska till utformningen av förslaget och dess konsekvenser.

Skälen för mitt förslag: Enligt 57 § första stycket hyreslagen blir hyresvärden ersättningsskyldig, om förlängning av ett lokalhyresförhållande inte kommer till stånd på den grund att han för förlängning kräver en hyra som inte är skälig. År 1979 infördes i 57 a § bestämmelser om vad som skall anses som skälig hyra (prop. 1978/79:89). Enligt paragrafens första stycke skall hyran inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Avsikten med bestämmelserna var att ge bättre ledning för den hyresbedömning som skall göras av hyresnämnden vid medling och yttrande. Normen skall dock givetvis tillämpas även vid prövningen av en ersättningstalan. Normen för bedömningen av skälig hyra anslöt till de principer som gällde tidigare och någon saklig ändring var inte avsedd.

Utgångspunkten i gällande rätt är alltså att det i princip skall stå hyresvärden fritt att vid uppsägning för ändring av villkoren kräva marknadshyra för lokalen. Denna hyra anses emellertid inte kunna fastställas säkert förrän lokalen faktiskt har bjudits ut på den öppna marknaden (se prop. 1968:91 bilag A s. 123 och 127 samt prop. 1978/79:89 s. 11). Den hyra som hyresvärden avtalar med en ny hyresgäst är således avgörande för bedömningen av vad som är marknadshyran. Fordrad hyra är att anse som oskälig även om den endast obetydligt överstiger vad hyresvärden fått ut av en ny hyresgäst. Det saknar därvid betydelse för vilket ändamål denna hyresgäst förhyrt lokalen. Hyresvärden är alltså oförhindrad att tillgodogöra sig det värde som lokalen har vid den mest fördelaktiga användningen. Huvudregeln om vad som skall anses som en lokals marknadshyra modifieras av två undantag.

För det första skall man vid bestämmande av marknadshyran bortse från hyresanbud eller hyresavtal som inte är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter (57 a § första stycket andra meningen). Denna spärregel är avsedd att hindra att uppenbart udda hyreserbjudanden från företag med verksamhet av spekulationskaraktär skall påverka bedömningen av marknadshyran. I förarbetena (SOU 1978:8 s. 81) nämns som exempel företag som driver spelhallar, sexklubbar och konkursutförsäljning. Avgörande för tillämpningen av spärregeln är inte endast hyrans höjd. Det måste dessutom framstå som osannolikt att den erbjudna hyran kan bäras av ett seriöst företag under någon längre tid.

Som ett andra undantag från huvudregeln för bestämmande av marknadshyran gäller att ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit, får beaktas endast om särskilda skäl föreligger (57 a § första stycket tredje meningen). Bakgrunden till detta undantag är att den hyra som efterträdaren betalar kan påverkas av att han tillgodogör sig förbättringar som en tidigare

hyresgäst har åstadkommit. Det kan röra sig om såväl ändringsarbeten i lokalen som en upparbetad kundkrets som är knuten till lokalen (se prop. 1978/79:89 s. 15).

Lokalens marknadshyra kan inte heller bestämmas med utgångspunkt från den hyra som en efterträdande hyresgäst betalar, om lokalen ändrats väsentligt före en ny uthyrning. I sådana fall får skäligheten av en krävd hyra prövas på annat sätt, t. ex. genom en jämförelse med hyrorna för likvärdiga lokaler. Detta gäller också i fall då lokalen inte har hyrts ut på nytt.

Som jag nämnde tidigare (avsnitt 2.1) infördes år 1979 bestämmelser om att hyresnämnden på parts begäran skall avge ett yttrande om marknadshyran (12 a § lagen, 1973:188, om arrendenämnder och hyresnämnder). Avsikten var att tvinga fram en bättre utredning om lokalens marknadsvärde under medlingen och att ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt (prop. 1978/79:89 s. 11). Hyresnämndens yttrande skall grundas på den utredning som parterna lägger fram. Den kan omfatta dels anbud som tredje man har lämnat till hyresvärden eller eventuellt hyresavtal som har ingåtts med tredje man, dels uppgifter om utgående hyra för jämförbara lokaler i orten. I förarbetena utgick man från att hyresgästen och hyresvärden i flertalet fall av uppsägning avser att hyresförhållandet skall förlängas och att hyresvärden därför sällan skulle kunna återopa anbud från tredje man. Hyresnämndens bedömning av marknadshyran skulle därför sannolikt i betydande utsträckning ske på grundval av ortsprisjämförelser. I förarbetena (prop. 1978/79:89 s. 11) anfördes vidare att en viss osäkerhet givetvis alltid kommer att vara förenad med hyresnämndens yttrande, eftersom lokalens marknadsvärde kan fastställas säkert först när lokalen faktiskt har bjudits ut på den allmänna marknaden. Det ansågs dock tillräckligt att hyresnämnden kan göra en bedömning av marknadshyran som är bättre än den som parterna kan göra var för sig eller som i vart fall är lika bra som den mest insiktsfulla parten kan göra.

Ett yttrande av hyresnämnden har s. k. presumtionsverkan vid en ersättningsvist i fastighetsdomstolen (57 a § andra stycket hyreslagen). Yttrandet får frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit. Enligt förarbetena (SOU 1978:8 s. 113) skall en avvikelse som uppgår till 10 % eller mer alltid betecknas som påtaglig. Vidare får hyresanbud eller avtal om uthyrning av lokalen, som hyresvärden känt till vid tiden för hyresnämndens yttrande men då inte informerat om, beaktas vid fastighetsdomstolens prövning endast om synnerliga skäl föreligger (57 a § tredje stycket hyreslagen). Skälet till denna s. k. preklusionsregel är att hyresvärden skall förhindras att spekulera i hyresgästens bristande kunskap om den hyra som tredje man kan ha förklarat sig villig att betala (prop. 1978/79:89 s. 13). Hyresvärden är däremot oförhindrad att i ersättningsprocessen återopa andra anbud eller annat hyresavtal. Inget hindrar heller parterna att i fastighetsdomstolen återopa annat jämförelsematerial än det som redovisats vid medlingen i hyresnämnden.

Enligt nuvarande regler kan alltså skäligheten av ett hyreskrav säkert bedömas först sedan lokalen bjudits ut på öppna marknaden och avtal slutits med en ny hyresgäst. Enligt kommittén medför detta att parterna och hyresnämnden har stora svårigheter att i förväg med rimlig säkerhet bedöma ett

hyreskravs skälighet. Denna osäkerhet anges också som en förklaring till varför yttrande från hyresnämnden sällan begärs. Utan rimlig förutsebarhet är det enligt kommittén stor risk att parternas hyresförhandlingar och medlingen påverkas på ett icke önskvärt sätt av osäkerheten samt att hyresgästen i många fall accepterar även oskäliga hyreskrav hellre än att flytta och riskera att behöva lägga ned sin verksamhet.

Remissinstanserna har i allmänhet instämt i kommitténs uppfattning att bedömningen av ett hyreskravs skälighet bör grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga för parterna redan före hyrestidens utgång och att det därför finns anledning att ompröva bestämmelserna om vad som skall anses som skäligt hyreskrav. Även jag delar kommitténs uppfattning i denna del.

Kommitténs förslag till bestämmelser och specialmotiveringarna till dessa har emellertid fått ett blandat mottagande under remissbehandlingen.

Remissinstanserna godtar i allmänhet att skälighetsbedömningen främst bör baseras på en jämförelse med hyrorna för jämförbara lokaler och att hyreserbjudanden från andra och avtal som träffats med en ny hyresgäst normalt inte bör påverka bedömningen. Flera instanser betonar dock att parterna kan ha svårt att få tillgång till ett tillfredsställande jämförelsematerial och att lokalhyresmarknaden är mycket heterogen, vilket försvårar en jämförelseprövning. Kommittén har menat att man på goda grunder kan utgå från att det går att göra jämförelser mellan hyrorna för skilda lokaler och att det går att få fram ett tillfredsställande underlag för sådana jämförelser. Kommittén har därvid pekat bl. a. på att jämförelsehyror ofta är ett argument för parterna vid hyresförhandlingar och även utgångspunkten för hyresnämndens medlingsverksamhet, att ett system för hyresjämförelser tillämpas i samband med fastighetsvärdering samt att man i flera andra länder använder hyresjämförelser för att bedöma hyreskravs skälighet på lokalmarknaden. Det kan enligt kommittén visserligen inte uteslutas att det kan uppstå vissa problem i samband med övergången till den föreslagna ordningen, men problemen torde vara av övergående natur.

För egen del ansluter jag mig i allt väsentligt till kommitténs uppfattning, nämligen att hyreskravs skälighet främst bör bedömas på grundval av en jämförelseprövning och att problemen med en sådan ordning bör kunna bemästras. Det är dock nödvändigt att ta ställning till vad en sådan jämförelseprövning skall syfta till. Vidare kommer det i många fall inte att finnas något rimligt jämförelsematerial, och skälighetsbedömningen av en krävd hyra måste då göras på grundval av andra omständigheter. För att en sådan mer allmän skälighetsbedömning av ett hyreskrav skall bli meningsfull måste målsättningen vara klar. I kommitténs förslag saknas den nuvarande normen – marknadshyran – vilket flera remissinstanser har kritiserat. Kommittén anger visserligen att förslaget inte innebär att grundprincipen om marknadsanpassade hyror frångås. Jag anser dock att remisskritiken är befogad. Som jag tidigare anfört (avsnitt 2.1) delar jag uppfattningen att den marknadsanpassade hyressättningen på lokalhyresområdet bör behållas. Den nuvarande bestämmelsen i 57 a § första stycket första meningen hyreslagen om marknadshyra som norm för vad som skall anses som skälig hyra uttrycker enligt min mening en rimlig utgångspunkt vid en marknadsanpassad hyresprövning. Bestämmelsen bör därför finnas kvar. Som marknadshyran definieras i

lagtexten får den anses synonym med begreppen mest sannolik hyra och marknadshyresvärde i fastighetsekonomisk teori.

Kommittén har vidare föreslagit att en krävd hyra skall anses som skälig, om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Enligt kommittén bör vid en sådan prövning samma vikt tillmätas nyligen omförhandlade avtal och sådana som är av äldre datum. Vidare skall den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet anses som hyresläget, om det vid jämförelseprövningen inte kan konstateras en enhetlig hyresnivå.

Flertalet remissinstanser är starkt kritiska till kommitténs förslag i denna del. Argument som anförs mot förslaget är bl. a. att man sällan torde kunna finna någon enhetlig hyresnivå i lokalhyresbeståndet, att äldre hyresavtal ofta inte är representativa för marknadshyresläget samt att resultatet av att vid en föränderlig hyresmarknad beräkna skälig hyra med hjälp av genomsnittet av gamla och nya hyror blir att hyran kan komma att avvika markant från marknadshyran. Vidare har från bl. a. bostadsdomstolen anförts att kommitténs uttalanden om vad som är skäligt hyreskrav är så allmänt hållna att de inte ger tillräcklig ledning för tillämpningen.

Liksom flertalet remissinstanser anser jag att kommitténs förslag kan medföra en hyressättning som markant avviker från marknadens värderingar. Hyresprövningen bör enligt min mening utformas på ett sätt som ger en bättre förutsebarhet och inte för att allmänt söka reglera lokalhyresutvecklingen. En sådan bättre förutsebarhet innebär dock i sig ett skydd för hyresgästerna mot oskäliga hyreskrav. Jag är alltså inte beredd att tillstyrka kommitténs förslag i denna del. I stället förordar jag att en hyra som krävs för förlängning av ett lokalhyresavtal bör prövas enligt följande principer.

Som jag nyss framhöll anser jag att lokalens marknadshyra, dvs. den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, liksom i dag bör utgöra norm för vad som skall anses som skäligt hyreskrav. Hyresanbud från andra eller avtal som hyresvärden träffat med en ny hyresgäst bör dock inte tillmätas någon självständig betydelse. Vid bestämmandet av marknadshyran bör i stället främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Regler härom bör införas i 57 a § första stycket hyreslagen. Jämförelse bör därvid i första hand göras med hyrorna för sådana lokaler som är i grova drag jämförbara med avseende på lokaltyp, läge, storlek och standard. Eftersom värderingen skall avse marknadshyran vid hyrestidens utgång, bör normalt mindre vikt tilläggas äldre avtal som inte nyligen förlängts. Om det inte finns några i grova drag jämförliga lokaler på orten eller parterna inte återopat några sådana lokaler, får marknadshyran bestämmas genom en mer fri värdering. I sådant fall kan ledning hämtas från hyrorna för andra lokaler. Det bör inte heller uteslutas att seriösa anbud från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst då vägs in i helhetsbedömningen. En sådan ordning bör enligt min mening – tillsammans med reglerna om presumtionsverkan av ett yttrande av hyresnämnden och förstärkta preklusionsregler – ge parterna en tillfredsställande vägledning vid medlingen i hyresnämnden. Reglerna om hyresnämndens yttrande samt presumtions- och preklusionsreglerna behandlar jag i det följande (avsnitt 2.3.3).

2.3.1 Hyresvärdens uppsägning

Mitt förslag: Någon ändring av gällande ordning görs inte. Om hyresvärdén har sagt upp avtalet, bör hyresgästen – liksom nu – vara skyldig att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han inte träffar överenskommelse med hyresvärdén och inte går med på att flytta utan att få ersättning. Även reglerna för delgivning av hyresvärdens uppsägning bör behållas oförändrade.

Kommitténs förslag: Om hyresvärdén säger upp avtalet, skall han hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden inom viss tid från uppsägningen. Gör han inte det, skall uppsägningen bli utan verkan. Hyresvärdén ges möjlighet att upphäva verkan av uppsägningen genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling. Det förenklade delgivningsförfarande som gäller för uppsägning av bostadshyresavtal bör få tillämpas även för uppsägning av lokalhyresavtal. (Se betänkandet s. 93, 94, 139 och 140.)

Remissinstanserna: Åtskilliga remissinstanser är kritiska till kommitténs förslag.

Skälen för mitt förslag: Enligt 58 § hyreslagen skall hyresvärdén i uppsägningen underrätta hyresgästen dels om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning, dels om att hyresgästen har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning. Av 8 § andra och tredje styckena hyreslagen följer att det förenklade delgivningsförfarande som normalt gäller för uppsägning av bostadshyresavtal, då uppsägningen omgående kan sändas i rekommenderat brev, inte får tillämpas vid uppsägning av lokalhyresavtal enligt 58 § hyreslagen.

Kommittén har i sina överväganden särskilt pekat på att en stor mängd av hyresnämndernas medlingsärenden tillkommer av formella skäl. Hyresgästen ansöker om medling i hyresnämnden för att inte förlora sin rätt till ersättning och kommer därefter i många fall överens med hyresvärdén utan hyresnämndens medverkan. Dessa ärenden förorsakar dock hyresnämnderna ett inte obetydligt arbete. Med en ordning, där det åligger hyresvärdén – om han sagt upp avtalet – att hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling, menar kommittén att hyresvärdén skulle få ett större intresse av att dessförinnan försöka komma överens med hyresgästen.

Från ett flertal remissinstanser har mot förslaget invänts att den föreslagna ordningen sannolikt i stället skulle leda till en väsentlig ökning av antalet onödiga ansökningar om medling. Till dessa hör bl. a. hovrätten för Västra Sverige, bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Göteborg, Malmö och Gävle samt Sveriges advokatsamfund. Argument som anförs är bl. a. att hyresvärderna skulle komma att ge in medlingsansökningar för säkerhets skull redan i samband med uppsägning och att förslaget inbjuder till passivitet från hyresgästernas sida.

Jag delar de kritiska remissinstansernas farhågor och anser därför att kommitténs förslag inte bör genomföras. Med oförändrade regler om medlingsansökan kan av rättssäkerhetsskäl inte heller förslaget om ändrade delgivningsregler genomföras. Jag vill erinra om att jag i prop. 1983/84:137 s. 102 intog samma ståndpunkt till liknande förslag från hyresrättsutredningen.

Det är givetvis ett problem att ett stort antal medlingsärenden, där det egentligen inte råder tvist mellan parterna, administrativt belastar hyresnämnderna. En anledning till detta kan vara att parterna behöver mer tid för direkta förhandlingar än två månader från uppsägningen för att själva kunna nå en överenskommelse. I detta sammanhang vill jag erinra om att det av allmänna regler följer att parterna i en uppkommen lokalhyrestvist kan avtala om att medling i hyresnämnd inte skall utgöra en förutsättning för ersättningsskyldighet. (Jfr prop. 1972:70 s. 19 och 32.) Parterna kan t. ex. vara ense om att söka bilägga tvisten i annan ordning än genom medling i hyresnämnd. Inget hindrar heller parterna att avtala om att hänskjutande till nämnden skall få ske senast viss senare dag med bibehållen rätt till ersättning för hyresgästen. Att hyresnämnden skall medla mellan parterna, även om tvisten hänskjutits till nämnden efter det att fristen på två månader utgått, framgår av rättspraxis (Rättsfall från bostadsdomstolen 27:81).

Medlingsförfarandet och parternas möjligheter att rätta sitt agerande efter ett yttrande från hyresnämnden behandlar jag i det följande (avsnitt 2.2.3). Redan här vill jag dock ta upp kommitténs förslag om att hyresvärden skall ges möjlighet att förtä verkan av sin uppsägning genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling. Med oförändrade regler om vem som skall göra medlingsansökan kan visserligen inte kommitténs förslag genomföras. Eftersom förslaget i sig kritiseras av ett flertal remissinstanser, bl. a. Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö samt Sveriges advokatsamfund och Sveriges köpmannaförbund, vill jag dock kommentera det. Vad instanserna främst vänder sig mot är att hyresgästen med den föreslagna ordningen under lång tid skulle befinna sig i ovisshet om huruvida uppsägningen skall behålla sin giltighet och att han härigenom inte på ett rimligt sätt kan gardera sig för en eventuell avflyttning, t. ex. genom att skriva kontrakt på en annan lokal. Jag anser att kritiken är befogad och är därför inte beredd att förorda några nya bestämmelser som ger hyresvärden möjlighet att ensidigt förtä verkan av sin uppsägning.

Mitt förslag: Om hyresgästen säger upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han redan i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring som han begär. Gör han inte det, är uppsägningen utan verkan. Har inte hyresvärden själv sagt upp avtalet, skall man utgå från att han är beredd att förlänga avtalet på oförändrade villkor. Om han i sådant fall vägrar förlängning eller kräver ändrade villkor som är oförmånligare för hyresgästen, skall hyresgästen alltid ha rätt till ersättning om förlängning inte kommer till stånd.

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 94–96).

Remissinstanserna: Kommitténs förslag har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Sveriges advokatsamfund avstyrker dock den föreslagna bestämmelsen att hyresvärden inte skall få kräva ändrade hyresvillkor. Sveriges fastighetsägareförbund anser att hyresvärden utan risk för skadestånd skall ha rätt att vägra förlängning, om hyresgästen efter sin uppsägning i hög grad åsidosätter sina förpliktelser. Fastighetsägareförbundet anser också att hyresgästen inte skall ha rätt att kräva lägre hyra eller annat för hyresvärden oförmånligare villkor än som angetts i uppsägningen.

Skälen för mitt förslag: Lokalhyresgästen har rätt att med bibehållet indirekt besittningsskydd säga upp avtalet för ändring av hyresvillkoren. Enligt 58 a § hyreslagen skall hyresgästen i sådant fall inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. I sin ansökan om medling skall hyresgästen ange den ändring av hyresvillkoren som han önskar. Gör han inte det, skall hyresnämnden förelägga honom att komplettera ansökan. Följs inte föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas, vilket medför att uppsägningen blir utan verkan. Uppsägningen blir också utan verkan, om hyresgästen underlåter att hänskjuta tvisten inom rätt tid eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling.

Har hyresgästen fullgjort de nu angivna åliggandena, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Hyresvärden är, även om han inte själv sagt upp avtalet, oförhindrad att kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än vad som gällt tidigare eller att helt vägra förlängning. Följer inte hyresvärden föreläggandet, skall hyresavtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren.

Om parterna inte kommer överens om villkoren för förlängning av hyresförhållandet och hyresgästen inte återkallar sin ansökan om medling, står uppsägningen fast och hyresgästen är tvungen att flytta. Avgörande för frågan om ersättningsskyldighet blir i sådant fall om de av hyresvärden krävda hyresvillkoren är skäliga eller om han annars haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet (57 § hyreslagen).

Kommittén föreslår att hyresgästen redan i uppsägningen skall vara skyldig att underrätta hyresvärden om den ändring av de avtalade villkoren som han önskar. Jag delar kommitténs uppfattning att en sådan ordning ger bättre förutsättningar för parterna att själva komma överens. Den medför också att

förfarandet vid en medling kan göras mindre omständligt. En konsekvens av det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster är att hyresgästens rätt till ersättning är beroende av skäligheten av de krav som hyresvärden ställer. Jag kan visserligen ha förståelse för fastighetsägareförbundets uppfattning att hyresgästen inte bör få ställa vidare önskemål om ändrade hyresvillkor än vad som angetts i uppsägningen. Med hänsyn till att tvisten i realiteten rör skäligheten av hyresvärdens krav, anser jag dock inte att en regel med sådan inbörd skulle fylla någon praktisk funktion.

Enligt kommittén bör man kunna utgå från att hyresvärden är beredd att förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor, om han inte själv har sagt upp avtalet. Den nuvarande ordningen anses innebära en risk för hyresgästen, eftersom hyresvärden kan vägra förlängning, och detta kan utgöra en förklaring till att hyresgästerna sällan säger upp avtal för villkorsändring. Kommittén har föreslagit att hyresvärden – i fall då endast hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring – skall bli ersättningsskyldig, om han vägrar förlängning eller kräver för hyresgästen oförmånligare hyresvillkor än vad som följer av det uppsagda avtalet.

En hyresvärd som har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet eller som vill få till stånd nya hyresvillkor, har möjlighet att själv säga upp avtalet. Gör han inte det, får han anses acceptera förlängning på oförändrade villkor. Jag delar därför kommitténs uppfattning att hyresvärden bör vara bunden av villkoren i det gamla avtalet och att han – i fall då endast hyresgästen sagt upp avtalet – inte bör få vägra förlängning eller kräva för hyresgästen oförmånligare villkor. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, bör han bli ersättningsskyldig. Visserligen kan hyresgästen redan enligt gällande rätt i ett sådant fall förta uppsägningen dess verkan genom att återkalla sin ansökan om medling, vilket medför att avtalet förlängs på oförändrade villkor. Kommitténs förslag innebär emellertid enligt min mening en befogad förstärkning av hyresgästens ställning som bör göra parterna mer jämställda vid förhandling och medling. Jag kan inte dela fastighetsägareförbundets uppfattning att hyresvärden bör ha rätt att vägra förlängning, om hyresgästen efter en uppsägning för villkorsändring i hög grad åsidosätter sina förpliktelser. Jag vill därvid peka på att hyresvärden enligt 42 § hyreslagen har möjlighet att säga upp avtalet i förtid på grund av förverkande, om hyresgästen skulle gravt åsidosätta sina skyldigheter. Jag förordar alltså att bestämmelserna om lokalhyresgästens uppsägning för villkorsändring ändras i enlighet med kommitténs förslag.

Mitt förslag: Inga ändringar görs i fråga om medlingsförfarandet i hyresnämnd. Detta innebär bl. a. att yttrande av hyresnämnden – liksom nu – skall avse marknadshyran eller om en anvisad ersättningslokal är godtagbar.

Har hyresnämnden avgett ett yttrande om en lokals marknadshyra, får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid en ersättningstvist i fastighetsdomstol endast om det finns synnerliga skäl (preklusionsregeln). Nuvarande presumtionsregel behålls i stort oförändrad.

Kommitténs förslag: På begäran av part skall hyresnämnden – oavsett på vilken grund uppsägning har skett – avge yttrande om hyresvärdens ersättningsskyldighet om förlängning inte skulle komma till stånd. Om hyresnämnden har avgett ett yttrande, får utredning som inte har återopats under medlingen, beaktas i en ersättningstvist i fastighetsdomstol endast om det finns särskilda skäl. Vid uppsägning för rivning, ombyggnad eller ändrade hyresvillkor får ett yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att hyresnämndens bedömning inte varit riktig. (Se betänkandet s. 75–93.)

Remissinstanserna: Åtskilliga remissinstanser är kritiska till kommitténs förslag.

Skälen för mitt förslag: Innan en lokalhyresgäst får väcka talan i fastighetsdomstol om ersättning på grund av obefogad uppsägning, skall medling normalt alltid ske hos hyresnämnden. Enligt 12 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) skall hyresnämnden klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Kan inte parterna förlikas efter förslag av någondera parten, skall hyresnämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att det saknas förutsättningar för en överenskommelse. Som tidigare nämnts infördes år 1979 regler om att hyresnämnden, om någon av parterna så begär, skall avge ett yttrande om lokals marknadshyra eller – i fall då uppsägningen är föranledd av rivning eller ombyggnad – om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar (12 a § nämndlagen). I fråga om marknadshyran är avsikten med yttrandet att tvinga fram en bättre utredning och att ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt (se prop. 1978/79:89 s. 11). När det gäller frågan om en ersättningslokal är godtagbar eller inte, är det främst praktiska skäl som motiverar ett yttrande från hyresnämnden. Den uppsagda lokalen kan t. ex. ha rivits eller byggts om vid tiden för fastighetsdomstolens prövning. Vidare kan den anvisade ersättningslokalen ha ändrats eller vara svårtillgänglig för besiktning av fastighetsdomstolen. En besiktning av hyresnämnden utgör i sådana fall det bästa bevismedlet. (Se SOU 1978:8 s. 86 och prop. 1978/79:89 s. 18.)

Hyresnämndens yttrande har inte några omedelbara rättsverkningar för parterna och får inte överklagas. Det har dock presumtionsverkan vid en efterföljande ersättningstvist i fastighetsdomstolen. Enligt 57 a § andra stycket

hyreslagen får ett yttrande frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit eller att hyresnämndens bedömning av en anvisad ersättningslokal inte varit riktig. Enligt förarbetena (SOU 1978:8 s. 113) skall en hyresavvikelse som uppgår till 10 % eller mer alltid betecknas som påtaglig. För att förhindra att hyresvärden i samband med yttrande om marknadshyra spekulerar i hyresgästens bristande kunskap om den hyra som någon annan kan ha förklarat sig villig att betala för lokalen, infördes år 1979 också en preklusionsregel i 57 a § tredje stycket. Sådana anbud eller avtal om uthyrning av lokalen som hyresvärden känt till vid tiden för hyresnämndens yttrande men då inte informerat om, får enligt denna regel beaktas vid fastighetsdomstolens prövning endast om synnerliga skäl föreligger. Preklusionsregeln hindrar dock inte hyresvärden från att i en ersättningsprocess åberopa nya anbud eller hyresavtal som grundar sig på ett nytt anbud. Inget hindrar heller parterna att i fastighetsdomstolen åberopa annat jämförelsematerial än det som låg till grund för hyresnämndens yttrande om marknadshyra.

Kommer inte parterna överens om en förlängning av avtalet, måste hyresgästen flytta. Förhandlingarna mellan parterna är att anse som avslutade i och med att hyresnämnden avskriver medlingsärendet från vidare handläggning. Har nämnden avgett yttrande om marknadshyran, skall parterna dock enligt 21 a § nämndlagen, innan ärendet avskrivs, beredas tillfälle att hos nämnden anmäla om de antar den hyra som angetts i yttrandet. De åtgärder som parterna vidtar efter en medling som inte lett till förlikning, påverkar normalt inte bedömningen av ersättningsfrågan.

I betänkandet (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m. föreslog hyresrättsutredningen att samtliga hyresrättsliga tvister, bl. a. ersättningstvister enligt 57 § hyreslagen, skulle prövas av hyresnämnden med bostadsdomstolen som fullföljdsinstans. Flera remissinstanser, bl. a. Svea hovrätt, bostadsdomstolen och domstolsverket, var kritiska till förslaget. Till dem som var kritiska hörde också rättegångsutredningen (Ju 1977:06) som tillkallats för att se över förfarandet vid de allmänna domstolarna. I prop. 1983/84:137 s. 67 anförde jag att tiden ännu inte var mogen att ta ställning till en reform av hyresprocessen och att det bl. a. fanns anledning att avvakta resultatet av rättegångsutredningens arbete.

I april 1987 lade rättegångsutredningen fram ett delbetänkande (SOU 1987:13) Översyn av rättegångsbalken 3 Expertmedverkan och specialisering. Rättegångsutredningen anser att det skulle innebära fördelar om fastighetsmål, bl. a. lokalhyrestvister, handläggs vid landets samtliga tingsrätter. Vidare anser utredningen att hyres- och arrendenämndernas uppgifter bör överföras till tingsrätterna och bostadsdomstolens uppgifter till hovrätterna och högsta domstolen. Även medlingsärenden som gäller lokalhyrestvister bör enligt utredningen kunna handläggas av tingsrätterna. Rättegångsutredningens förslag och det tidigare förslaget från hyresrättsutredningen övervägs för närvarande inom justitiedepartementet.

Lokalhyreskommittén har i detta läge inte funnit det meningsfullt att överväga en ändring av den kompetensfördelning som i dag finns mellan hyresnämnden och fastighetsdomstolen i lokalhyrestvister. Jag delar kommitténs uppfattning att man nu bör utgå från gällande ordning, dvs. att ersättnings-

tvisterna slutligt skall prövas i fastighetsdomstolen eller högre instans, men att tvisten dessförinnan och före hyrestidens utgång skall ha hänskjutits till hyresnämnden för medling. Jag delar vidare kommitténs uppfattning att medlingen bör vara inriktad på att hyresförhållanden skall förlängas på skäliga villkor och att de inte skall upplösas utan befogad anledning.

Som jag nyss nämnde skall hyresnämnden enligt gällande rätt – om någon part begär det – avge yttrande om en lokals marknadshyra och huruvida en anvisad ersättningslokal är att anse som godtagbar. Enligt kommittén ger dock det nuvarande medlingsförfarandet inte parterna en tillfredsställande vägledning inför en eventuell ersättningstvist i fastighetsdomstolen. Det gäller särskilt då tvisten avser skäligheten av ett hyreskrav. Kommittén föreslår därför bl. a. att hyresnämnden på begäran av part skall avge ett yttrande i frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet för den händelse förlängning inte skulle komma till stånd, och detta oavsett på vilken grund uppsägning har skett.

Kommitténs förslag i denna del har kritiserats av ett flertal remissinstanser, bl. a. Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt samt hyresnämnderna i Göteborg och Malmö. Förslaget anses bl. a. diskutabelt ur processrättslig synpunkt, eftersom yttrandet skulle avse en fråga som normalt avgörs av fastighetsdomstolen genom mellandom. Vidare anføres att lokalhyresmedlingarna nästan uteslutande gäller antingen frågan om krävd hyra är skälig eller frågan om en anvisad lokal skall anses godtagbar, dvs. frågor som redan i dag kan bli föremål för yttrande. Om tvisten gäller skäligheten av ett hyreskrav, skulle enligt flera instanser ett yttrande om ersättningsskyldighet i enlighet med kommitténs förslag inte ge parterna en rimlig utgångspunkt för förlikning.

Jag delar kommitténs uppfattning att det är angeläget att parterna under medlingen ges en tillförlitlig vägledning. Enligt min mening är detta särskilt angeläget i tvister som rör skäligheten av ett hyreskrav, där båda parter normalt räknar med att kunna nå en överenskommelse om förlängning. Problemet med nuvarande yttranden om marknadshyra rör snarast frågan om vilken ny utredning hyresvärden skall ha rätt att åberopa i en eventuell ersättningstvist och vilken verkan ett yttrande från hyresnämnden skall ha i en sådan tvist, dvs. hur tillförlitligt yttrandet är. I likhet med de kritiska remissinstanserna anser jag att ett yttrande om lokalens marknadshyra i sig utgör en bättre vägledning för parterna än ett yttrande om hyresvärdens ersättningsskyldighet om han skulle vidhålla sitt krav.

Vid uppsägning av annat skäl än ändring av hyresvillkoren vill hyresvärden få hyresförhållandet upplöst. Det kan bero på att huset skall rivas eller byggas om, att hyresgästen har misskött sig eller att hyresvärden av annat skäl vill upplösa hyresförhållandet, t. ex. för att själv utnyttja lokalen. I sådana frågor skulle ett yttrande om ersättningsskyldighet i enlighet med kommitténs förslag innebära att hyresnämnden skulle föregripa och påverka fastighetsdomstolen i en fråga som det med nuvarande kompetensfördelning rimligen bör ankomma på domstolen att bedöma. En sådan ordning är enligt min mening tveksam. Det bör därvid anmärkas att den nuvarande möjligheten till yttrande om huruvida en ersättningslokal är godtagbar vid uppsägning för rivning eller ombyggnad främst är motiverad av praktiska skäl.

Ett annat problem med kommitténs förslag är att en ordning med yttrande om ersättningsskyldigheten under medlingen inte rimligen skulle kunna finnas kvar, om såväl medling som slutlig prövning av en lokalhyrestvist framdeles skulle komma att handläggas av samma instans i enlighet med hyresrättsutredningens eller rättegångsutredningens förslag.

Mot bakgrund av det anförda har jag kommit till slutsatsen att nuvarande bestämmelser i 12 a § nämndlagen om i vilka fall hyresnämnden skall avge yttrande och om yttrandets innebörd bör finnas kvar. Kommitténs förslag i denna del bör således inte genomföras.

Jag har tidigare (avsnitt 2.2) föreslagit att en lokals marknadshyra i samband med en lokalhyrestvist skall bestämmas genom en mer renodlad värdering grundad på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före ett hyresförhållandes upplösning. Vid bestämmandet av marknadshyran skall då främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Vad en efterföljande hyresgäst är beredd att betala i hyra skall normalt inte ha någon betydelse. Med en sådan ordning ökar förutsättningarna för att ett yttrande av hyresnämnden om en lokals marknadshyra skall bli mer tillförlitligt för parterna. En avgörande förutsättning för detta är dock att underlaget för värderingen läggs fram redan under medlingen i hyresnämnden.

Kommittén har föreslagit att, i fall då hyresnämnden avgett yttrande, sådan utredning som inte har åberopats under medlingen, skall beaktas i en ersättningstvist endast om det finns särskilda skäl. Kommittén menar att parterna i princip inte bör få åberopa annan utredning i en ersättningstvist än den som lagts fram under medlingen. Endast sådana nya omständigheter och bevis som inte varit tillgängliga för part före medlingens avslutande, bör enligt kommittén få åberopas. Beträffande tillämpningen av en sådan preklusionsregel i fall då uppsägningen avsett ändrade hyresvillkor, anför kommittén bl. a. att parterna i fastighetsdomstolen bör få åberopa de ändringar i det vid hyresnämnden framlagda jämförelsematerialet som skett efter medlingens avslutande och fram till hyrestidens utgång. Vidare bör parterna få åberopa även andra hyresavtal som jämförelsematerial, om dessa avtal träffats först efter medlingens avslutande. En förutsättning skall dock vara att dessa avtal gäller för den tidpunkt då ett nytt avtal för provningslokalen skulle börja löpa. Något ytterligare jämförelsematerial bör inte få åberopas i fastighetsdomstolen. Om så fick ske skulle det, enligt kommittén, avsevärt minska parternas intresse av att i hyresnämnden lägga fram ett tillfredsställande jämförelsematerial.

Kommitténs förslag till preklusionsregel har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Flera instanser, bl. a. hyresnämnden i Göteborg, anser dock att regeln bör skärpas ytterligare. Enligt hyresnämnden är det särskilt viktigt att parterna hindras från att föra in nya anbud och nytt jämförelsematerial, även om denna utredning blivit tillgänglig först efter hyresnämndens yttrande.

Som jag nyss nämnade innebär mitt förslag i fråga om skäligt hyreskrav att värderingen av en lokals marknadshyra skall grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyresförhållandets upplösning. Värderingen skall dock avse tiden för hyrestidens utgång. Eftersom ett yttrande om marknadshyra normalt kommer att avges före denna tidpunkt, kan det under mel-

lantiden inträffa förändringar i det framlagda jämförelsematerialet. Jag delar kommitténs uppfattning att utredning om sådana förändringar bör få återopas vid en ersättningstvist i fastighetsdomstolen. Sådana förändringar är i viss mån förutsebara. Av hyresavtalen framgår när hyrestiden löper ut, och parterna bör kunna lämna uppgift om huruvida de är uppsagda för villkorsändring. Till skillnad från kommittén anser jag dock inte att avtal för jämförelselokaler som inte varit aktuella vid medlingen i hyresnämnden, bör få återopas i en efterföljande ersättningstvist. En sådan ordning kan inbjuda till passivitet från parternas sida under medlingen och göra ett yttrande om marknadshyra otillförlitligt. Vidare anser jag att hyresvärden i en ersättningstvist inte heller bör få återopa hyresanbud från tredje man och hyresavtal som träffats med en ny hyresgäst, om dessa inte framlagts i hyresnämnden. En möjlighet att sedermera få återopa sådan utredning skulle kunna skapa onödig osäkerhet hos motparten. För att markera att det bara är i rena undantagsfall som ny utredning skall få förekomma i en ersättningstvist, om hyresnämnden avgett yttrande om marknadshyran, förordar jag att det i lagtexten anges att det skall finnas *synnerliga* skäl för att sådan ny utredning skall få beaktas. När yttrande begärs, bör hyresnämnden informera parterna om deras begränsade möjligheter att sedermera få återopa annan utredning.

Jag har tidigare förordat att nuvarande bestämmelser i 12 a § nämndlagen om i vilka fall hyresnämnden skall avge yttrande och om yttrandets innebörd behålls. Vid sådant förhållande bör också de nuvarande bestämmelserna i 57 a § andra stycket hyreslagen om presumtionsverkan av ett sådant yttrande behållas. Eftersom fastighetsdomstolen normalt skall grunda sin bedömning av marknadshyran på samma underlag som hyresnämnden haft tillgång till, bör dock lydelsen ändras något. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

2.4 Uppskov med avflyttning

Mitt förslag: Längsta tid för uppskov med avflyttning förlängs från ett år till två år. Ansökan om uppskov skall göras före hyrestidens utgång.

Kommitténs förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se betänkandet s. 97 - 101). En sakkunnig har i särskilt yttrande förordat en annan utformning av förslaget (se betänkandet s. 154).

Remissinstanserna: Remissinstanserna instämmer i allmänhet i kommitténs uppfattning att den nuvarande begränsningen till högst ett års uppskov är för snäv. Flera instanser, bl. a. Malmö tingsrätt, bostadsdomstolen, hyresnämnden i Stockholm och Sveriges advokatsamfund, menar dock att längre tids uppskov än ett år endast undantagsvis bör få komma i fråga. Vidare anser flera instanser, bl. a. Malmö tingsrätt, hyresnämnderna i Stockholm, Malmö och Gävle samt advokatsamfundet, att nuvarande begränsningar av möjligheten till uppskov i 59 § andra stycket hyreslagen bör finnas kvar. Svenska kommunförbundet och flera kommuner menar att längre tids

uppskov i samband med uppsägning för rivning eller ombyggnad kan medföra stora problem.

Skälen för mitt förslag: Om hyresförhållandet skall upphöra på grund av hyresvärdens uppsägning eller hyresgästens uppsägning för villkorsändring, får hyresnämnden enligt gällande rätt på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttningen under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång (59 § första stycket hyreslagen). Enligt paragrafens andra stycke får uppskov dock inte medges, om hyresvärden, hyresgästen eller någon annan därigenom skulle orsakas betydande skada eller olägenhet. Uppskov får inte heller medges, om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid den tidpunkt då avtalet upphör.

Av paragrafen framgår inte klart när begäran om uppskov senast kan framställas. Så länge uppskovsfrågan är anhängig i hyresnämnden, har hyresgästen dock rätt att vara kvar i lokalen (jfr SOU 1981:77 s. 375).

Kommittén har funnit att den nuvarande begränsningen av uppskovstiden till ett år i många fall är för snäv för att särskilt hyresgästen skall kunna planera för en avflyttning. Om förhandlingarna mellan parterna drar ut på tiden, återstår ofta endast en kortare tid av hyresperioden. Kommittén hänvisar därvid till att den genomsnittliga handläggningstiden för medlingsärenden i hyresnämnden är ca 9 månader, dvs. den normala uppsägningstiden för ett lokalhyresavtal. Man kan således inte normalt räkna med att hyresgästen efter medlingens avslutande har rådruum att finna en ersättningslokal eller att på annat sätt planera för sin verksamhet. Kommittén hänvisar också till sitt förslag att hyresvärden skall ha möjlighet att återkalla sin ansökan om medling och därmed upphäva verkan av sin uppsägning. Med en sådan ordning kan inte hyresgästen välja att flytta före medlingens avslutande.

Jag har i det föregående (avsnitt 2.3.1) förordat att kommitténs förslag att hyresvärden ensidigt skall ha möjlighet att förtä verkan av sin uppsägning inte genomförs. Den nuvarande begränsningen av uppskovstiden till ett år kan dock i vissa fall vara för snäv för att det skall vara möjligt att lösa de olika problem som följer av en avflyttning från en lokal. Som kommittén har anfört avser flertalet uppsägningar krav på ändrade hyresvillkor, och parterna utgår i sådana fall normalt från att de slutligen skall komma överens om en förlängning av avtalet. I sådana fall kan man inte begära att de på allvar planerar för en upplösning av hyresförhållandet förrän det står klart att de inte kan nå en överenskommelse. Om det då endast återstår en kortare tid av hyrestiden, är det uppenbart att parterna kan ha behov av rådruum för att vidta de åtgärder som en avflyttning för med sig. Om hyresgästen tvingas lägga ned sin verksamhet, bör detta få ske under rimliga former, varvid bl. a. bör beaktas de frister som enligt den arbetsrättsliga lagstiftningen gäller för varsel och uppsägning av anställda. Om verksamheten skall drivas vidare, bör hyresgästen ges tid att finna en annan lokal. I sådana fall kan det i bland framstå som rimligt att medge hyresgästen ett längre uppskov med avflyttningen än ett år. Jag godtar därför kommitténs förslag om en förlängning av den maximala uppskovstiden till två år.

Vid uppsägning på annan grund än krav på ändrade hyresvillkor är läget dock något annorlunda. Om uppsägning skett för att huset skall rivas eller byggas om eller för att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser, kan hyres-

gästen normalt räkna med att hyresvärden vidhåller sin uppsägning och att hyresförhållandet skall upphöra. Hyresgästen kan då redan i samband med uppsägningen börja planera för en avflyttning från lokalen. I sådana fall torde behovet av en längre tids uppskov vara avsevärt mindre.

Vid bedömningen av om uppskov med avflyttning bör medges och av uppskovstidens längd kan dock inte enbart beaktas sökandens behov av uppskov. Detta måste givetvis vägas mot den skada eller olägenhet som kan uppstå för motparten eller tredje man. Enligt gällande rätt får uppskov inte medges om motparten eller tredje man därigenom skulle orsakas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttning med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid hyrestidens utgång (59 § andra stycket hyreslagen). I kommitténs förslag har dessa bestämmelser fått utgå, vilket har föranlett kritik från flera remissinstanser. Flera instanser menar också att en längre tids uppskov än ett år endast undantagsvis bör få komma i fråga.

För egen del anser jag att det är lämpligt att avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen i uppskofsfrågan är tämligen fri. Jag delar därför kommitténs uppfattning att begränsningsreglerna i 59 § andra stycket bör slopas. Uppskov skall dock givetvis inte medges om det inte finns något sakligt skäl för detta, och uppskovstiden bör givetvis anpassas efter behovet. Härvid bör som jag nyss nämnde beaktas att hyresgästen vid uppsägning på annan grund än krav på ändrade hyresvillkor redan vid uppsägningen normalt kan räkna med att hyresförhållandet skall upphöra. Utgångspunkten för bedömning av behovet av uppskov bör vara den tidpunkt då det står klart för parterna att de inte kan enas om en förlängning. Vid uppsägning för rivning eller ombyggnad bör hyresgästen således redan vid uppsägningen kunna utgå från att avflyttning skall ske och planera därefter. Mot behovet av uppskov skall givetvis ställas den skada eller olägenhet som detta kan förorsaka motparten eller tredje man. Vid t. ex. uppsägning för rivning eller ombyggnad som är nära förestående, bör givetvis fastighetsägareintresset väga tungt.

Som jag tidigare nämnt framgår det inte klart av den nuvarande paragrafen när begäran om uppskov senast kan framställas. Ett förtydligande i denna fråga har efterlysts av några remissinstanser. Av grundprinciperna för det indirekta besittningsskyddet följer att hyresgästen, om avtalet sagts upp, är skyldig att flytta vid hyrestidens utgång, om överenskommelse inte träffats om en förlängning. Med hänsyn härtill torde det ligga i sakens natur att ansökan om uppskov bör göras före hyrestidens utgång. Jag förordar att en bestämmelse härom införs i paragrafen.

Mitt förslag: Om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran, skall hyresgästen alltid ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen, dock högst ett belopp som motsvarar två basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen förorsakats en förlust som inte täcks av minimiersättningen, skall denna förlust ersättas i enlighet med nuvarande regler. Kvarvarande värde av ändringsarbeten i lokalen som hyresgästen bekostat skall ersättas, även om de inte medfört en ökning av lokalens värde som hyreslägenhet.

Kommitténs förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Kommitténs förslag innehåller dock inte någon motsvarighet till den av mig föreslagna, till basbeloppet kopplade begränsningen av minimiersättningen. (Se betänkandet s. 102–111.) En sakkunnig har i särskilt yttrande ställt sig kritisk till förslaget om minimiersättning (se betänkandet s. 154–156).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har ställt sig kritiska till förslaget om minimiersättning. Huvudargumentet mot förslaget är att den föreslagna ordningen skulle komma att strida mot den skadeståndsrättsliga grundprincipen att endast adekvat ekonomisk skada är ersättningsgill. Kommitténs förslag beträffande ersättning för ändringsarbeten har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Kritik har dock framförts av Sveriges advokatsamfund, SABO, Sveriges fastighetsägareförbund och HSB.

Skälen för mitt förslag: Enligt gällande rätt skall hyresvärden vid obefogad förlängningsvägran i skäligen omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör (57 § första stycket hyreslagen). Enligt förarbetena till bestämmelsen är hyresvärden i princip skyldig att utge ersättning för all den ekonomiska skada som hyresförhållandets upplösning medför för hyresgästen. Bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk skall ske på samma grunder som vid bestämmandet av ersättning vid expropriation. Därvid hänvisas särskilt till grunderna för bestämmandet av ersättning för s. k. rörelseskada. (Se SOU 1966:14 s. 315 ff, prop. 1968:91 bihang A s. 128 f och 3 LU 1968:50 s. 86.)

Med uttrycket att hyresvärden i *skäligen omfattning* skall ersätta hyresgästen dennes förlust antyds att ersättningen i vissa fall skall kunna jämkas. Enligt förarbetena skall denna möjlighet utnyttjas endast i undantagsfall, t. ex. då hyresgästen underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska skadan som skäligen kunnat fordras av honom (se prop. 1968:91 bihang A s. 118 f och 236). En annan begränsning av rätten till ersättning följer av 57 § tredje stycket hyreslagen. Där stadgas att förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten endast skall ersättas om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet. Sådan ändring som endast ökat värdet hos lokalen om den används för ett speciellt ändamål ersätts således inte. Med ändring får förstås

ombyggnad eller annan ändring av lokalen, t. ex. inredningsarbete. Normalt underhålls- eller reparationsarbete ingår dock inte.

Som tidigare nämnts skall hyresgästens ersättningsanspråk bedömas på expropriationsrättsliga grunder. Detta medför att hyresgästen, utöver ersättning för nödvändiga flyttningskostnader, värdeminskning på egendom och kvarvarande värde av ändringsarbeten i lokalen, också skall ersättas för det övriga hinder eller intrång som avflyttningen förorsakat i hyresgästens verksamhet, s. k. rörelseskada. Om rörelsen måste upphöra, skall ersättningen motsvara rörelsens värde. Drivs rörelsen vidare under ändrade betingelser, t. ex. efter flyttning, skall värdeminskningen ersättas. Denna kan bero på t. ex. utebliven vinst och inkomstbortfall under viss tid, minskat goodwillvärde och ökade omkostnader i verksamheten. Vid värderingen av rörelsen skall resultatet belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats. I regel skall denna anses motsvara kostnaden för att anställa en person för att utföra motsvarande arbete. Detta får till konsekvens att rörelsen i vissa fall inte skall anses ge något överskott och att den därför skall anses sakna ekonomiskt värde. Undantagsvis kan i sådant fall ersättning lämnas för förlorad arbetsinkomst, om rörelsen drivs av någon som till följd av hög ålder, sjukdom eller andra omständigheter har svårt att finna annat förvärvsarbete.

Enligt kommittén medför principerna för bestämmandet av ersättningen att många lokalhyresgäster inte har något tillfredsställande besittningsskydd, eftersom de inte kan räkna med att få någon ersättning för hinder eller intrång i sin verksamhet. Bland dessa finns många småföretagare, vars rörelser ofta saknar ekonomiskt värde om resultatet belastats med en företagsledarlön, samt myndigheter och föreningar som inte alls driver någon kommersiell verksamhet. För många av dessa hyresgäster behöver inte heller en avflyttning medföra några större flyttningskostnader eller någon omfattande värdeminskning på egendom, och den sammanlagda ersättningen enligt gällande regler kan då bli liten eller t. o. m. ingen alls. Det är enligt kommittén inte tillfredsställande att sanktionen mot obefogade uppsägningar i så hög grad är beroende av hyresgästens verksamhet och ekonomiska ställning.

I avsikt att ge alla kategorier av lokalhyresgäster ett tillfredsställande besittningsskydd har kommittén föreslagit att hyresgästen alltid skall ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran.

Flertalet remissinstanser är kritiska till förslaget om minimiersättning. Argument som anförs är bl. a. att förslaget skulle innebära att grundläggande principer för skadeståndsberäkningen inom kontraktsrätten åsidosätts, att en minimiersättning i vissa fall skulle rubba styrkeförhållandet mellan parterna på ett omotiverat sätt, eftersom många lokalhyresgäster inte kan anses som en typiskt sett svagare part, samt att det inte är rimligt med en minimiersättning vid korttidsuthyrning och vid vissa speciella lokalupplåtelser som personbilsgarage, mindre förråd o. d. Flera av de kritiska instanserna delar dock kommitténs uppfattning att de nuvarande reglerna ger ett tillfredsställande skydd endast åt rörelseidkare med goda resultat.

För egen del anser jag – i likhet med kommittén – att det finns goda skäl för att samtliga lokalhyresgäster skall ha ett tillfredsställande besittningsskydd. I samband med att det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster

infördes år 1969 uttalades att detta torde komma att bli minst lika effektivt som ett direkt besittningsskydd (se prop. 1968:91 bilag A s. 124). Det är dock uppenbart att många småföretagare samt ideella och kulturella föreningar med nuvarande regler i realiteten saknar ett skydd mot obefogad förlängningsvägran, eftersom de inte lider någon ersättningsgill skada till följd av en ofrivillig avflyttning. Detta medför också att ersättningsreglerna i sådana fall inte har någon återhållande verkan på hyresvärdens hyreskrav. I dessa avseenden måste sådana hyresgäster anses ha en svag ställning i förhållande till hyresvärderna. Jag anser därför att det finns bärande motiv för kommitténs förslag om ett minimiskadestånd. Den föreslagna regeln skulle visserligen, som remissinstanserna påpekat, komma att strida mot nuvarande ordning att endast påvisad ekonomisk skada är ersättningsgill. I likhet med kommittén anser jag dock att det är nödvändigt att ersättningsreglerna har en sådan utformning att de ger en rimlig preventiv effekt mot obefogad förlängningsvägran, även i fall då hyresgästen inte kan påvisa någon ekonomisk skada, och att det därför finns fullgoda skäl att acceptera ett visst avsteg från allmänna skadeståndsrättsliga principer i detta fall.

Kommitténs förslag om en minimiersättning motsvarande en årshyra kan emellertid i vissa fall få konsekvenser som är alltför vittgående för en hyresvärd som t. ex. gjort en missbedömning av bärigheten av sina skäl att upplösa hyresförhållandet eller som inte kunnat erbjuda hyresgästen en godtagbar ersättningslokal vid uppsägning för rivning eller ombyggnad. Därvid bör beaktas att en årshyra i vissa fall kan uppgå till miljonbelopp. Med hänsyn härtill bör enligt min mening minimiersättningen om en årshyra begränsas till visst rimligt belopp. Vid en avvägning mellan de motstående intressena anser jag att detta belopp bör bestämmas till två basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, vilket idag motsvarar drygt 50 000 kr. Flertalet kommersiella verksamheter torde vid en ofrivillig avflyttning från en lokal kunna påvisa ekonomisk skada som överstiger detta belopp. Samtidigt bör dock enligt min mening en minimiersättning om en årshyra även med en sådan begränsning innebära ett tillfredsställande skydd för de lokalhyresgäster som med nuvarande regler inte kan påräkna någon egentlig ersättning.

Flera remissinstanser anser att det inte är rimligt med en minimiersättning vid korttidsuthyrning och vid uthyrning av personbilsgarage, mindre förråd o. d. Jag vill därvid anmärka att besittningsskyddet och därmed eventuell ersättningsskyldighet enligt 56 § första stycket 1 hyreslagen inträder först om hyresförhållandet varat längre än nio månader. Vidare har parterna – i fall då det står klart att hyresförhållandet skall vara under endast begränsad tid – enligt paragrafens andra stycke möjlighet att komma överens om en begränsning av besittningsskyddet. Om överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänns av hyresnämnden. Ett sådant godkännande torde normalt erhållas. Enligt min mening är det inte rimligt att utesluta vissa typer av lokaler från tillämpningen av en minimiersättning. Gränsdragningsproblem skulle sannolikt uppkomma. Vidare bör beaktas att det faktiskt skall röra sig om en obefogad förlängningsvägran för att ersättning skall komma i fråga och att en

eventuell minimiersättning vid uthyrning av garage, mindre förråd och liknande lokaler torde uppgå till ett förhållandevis litet belopp.

På grund av det anförda förordar jag att det i hyreslagen införs bestämmelser om att en lokalhyresgäst alltid skall ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen, dock högst med ett belopp som motsvarar två basbelopp, om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran. Några remissinstanser har haft synpunkter på beräkningen av årshyran. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen till förslaget till 58 b § hyreslagen.

Som tidigare nämnts har lokalhyresgästen, om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran, inte någon generell rätt till ersättning för det återstående värdet av ändringsarbeten som han låtit utföra i lokalen. Nuvarande bestämmelser (57 § tredje stycket hyreslagen) innebär att ersättning endast utgår, om ändringsarbetena allmänt sett ökat lokalens hyresvärde och därmed kan antas komma hyresvärden till godo. Kommittén har föreslagit att denna begränsning skall tas bort, eftersom den negativt påverkar hyresgästens ställning vid hyresförhandlingar. Om hyresgästen inte har rätt till ersättning för kvarvarande värde av sådana ändringsarbeten, kan det för honom te sig som ett bättre alternativ att acceptera även oskäligen hyresvillkor hellre än att flytta från lokalen.

Det torde enligt kommittén vara vanligt att lokalhyresgäster på egen bekostnad ändrar de förhyrda lokalerna. För många kan det vara nödvändigt att vidta ändringar och förse lokalen med speciella anordningar för att verksamheten skall kunna bedrivas på ett framgångsrikt sätt. Hyresgästerna utformar lokalen speciellt för sin verksamhet, vilket många gånger kan innebära att lokalens allmänna hyresvärde inte ökar i motsvarande grad. Ändringsarbetena kan medföra mycket stora kostnader för hyresgästen och kan därför inte avskrivas på ett rimligt sätt under en kortare hyrestid.

Under remissbehandlingen har kritik mot kommitténs förslag i denna del framförts av några remissinstanser. Vad dessa instanser främst vänder sig mot är att förslaget skulle komma att innebära en kraftig ökning av hyresvärdarnas ersättningsskyldighet, t. ex. då hyresgästen låter inreda en helt oinredd lokal. Detta kan i sin tur medföra att hyresvärdarna i större utsträckning kommer att vägra samtycke till ändringsarbeten eller att de själva utför och bekostar överenskomna ändringar mot en högre hyra.

För egen del ansluter jag mig till kommitténs uppfattning att hyresgästen, om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran, bör ha full ersättning för kvarvarande värde av de ändringsarbeten som han låtit utföra i lokalen. En sådan ordning ligger i linje med huvudprincipen att hyresgästen skall få ersättning för all den förlust som han åsamkas på grund av hyresförhållandets upplösning. Liksom i dag bör dock för ersättning krävas att hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förslaget kan visserligen få till följd att hyresvärdarna blir mer restriktiva med samtycke till ändringsåtgärder och att sådana i vart fall blir föremål för överläggningar mellan parterna. Vidare torde frågor om ändringsarbeten i större utsträckning komma att regleras i hyreskontrakten, varvid hyrestid och hyra kan anpassas till de åtgärder som vidtas i lokalen och till vilken av parterna som bekostar

dem. En sådan ordning medför dock en bättre förutsebarhet för båda parter. Eftersom hyresvärdarna normalt har ett intresse av att hyresgästernas verksamhet kan drivas framgångsrikt, finns det enligt min mening inte skäl att befara att hyresvärdarna kommer att förhindra att befogade ändringar vidtas i lokalerna. Jag förordar därför att bestämmelserna om ersättning för ändringsarbeten ändras i enlighet med kommitténs förslag.

2.6 Indexklausuler m. m.

Mitt förslag: Någon ändring av gällande rätt görs inte. Liksom nu bör förbehåll i hyresavtal om *annan beräkningsgrund* för bestämmandet av hyran, t. ex. indexklausul, gälla om avtalet är träffat för en bestämd tid som är längre än ett år.

Kommitténs förslag: Överenskommelser om indexreglering av hyran skall gälla endast om hyresavtalet är träffat för en tid av minst tre år (se betänkandet s. 112–119). En sakkunnig har i särskilt yttrande föreslagit att nuvarande förbud mot indexklausuler i ettårsavtal tas bort (se betänkandet s. 156 och 157).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser är kritiska till kommitténs förslag. Åtskilliga av dem anser att långtidskontrakten skulle komma att öka, vilket kan vara till nackdel för bl. a. hyresgäster med nystartade rörelser vars framtid är osäker. Några andra instanser anser att förslaget i stället kan leda till kortare avtalstider och en strävan från fastighetsägarna att ofta reglera hyran. Några instanser, bl. a. byggnadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och Kooperativa förbundet, menar att det nuvarande förbudet mot indexklausuler i ettårsavtal i stället bör tas bort.

Skälen för mitt förslag: Enligt 19 § tredje stycket hyreslagen gäller att hyran för lokaler, utom såvitt avser ersättning för uppvärmning, elektrisk ström o. d., skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Från huvudregeln medges dock undantag för förbehåll i avtal om s. k. omsättningshyra, s. k. förhandlingsklausul och annan beräkningsgrund. En förutsättning för att ett förbehåll om annan beräkningsgrund skall gälla är att avtalet är träffat för en bestämd tid och att hyrestiden är längre än ett år. Annan beräkningsgrund omfattar – förutom indexförbehåll – även förbehåll avseende andra tillräckligt preciserade beräkningsgrunder för hyra (jfr NJA 1986 s. 503). Det vanliga är dock att ingångshyran är till beloppet bestämd och att denna – helt eller delvis – ändras under avtalstiden i enlighet med utvecklingen av konsumentprisindex.

Bestämmelsen om att indexklausuler endast är gällande i avtal med en bestämd hyrestid på minst ett år infördes år 1979 på förslag av hyresrättsutredningen (SOU 1978:8, prop. 1978/79:89, CU 32, rskr. 308). Utredningen ansåg att konsumentprisindex inte kunde anses tjänligt som mätare av en lokals marknadsvärde. Önskemål om långa avtalstider på lokalhyresområdet ansågs dock inte kunna bli tillgodosedda utan överenskommelser om hyresändringar under avtalstiden. Enligt utredningen fanns inget bättre sätt att vid långtidsavtal åstadkomma en önskvärd anpassning av hyrorna till den

allmänna hyresutvecklingen än att indexreglera viss del av bashyran. Utredningen fann dock att de negativa effekterna av att reglera hyran med konsumentprisindex inte borde accepteras i korttidsavtal.

Av den undersökning som SPK på lokalhyreskommitténs uppdrag gjort av lokalhyresmarknaden i fem kommuner framgår att flertalet lokalhyresavtal i dag innehåller en indexklausul med koppling till konsumentprisindex. I sin utredningsrapport ställer sig SPK kritisk till den omfattande användningen av indexklausuler, bl. a. för att de utlöser icke kostnadsmotiverade prisökningar i ekonomin och att hyresnivån – oberoende av efterfrågeutvecklingen – hela tiden pressas upp i takt med inflationen. Denna uppfattning delas av kommittén.

I likhet med kommittén anser jag att det finns skäl att rikta principiell kritik mot användningen av konsumentprisindex för reglering av lokalhyror. Jag noterar dock att kommittén, liksom tidigare hyresrättsutredningen, inte funnit något realistiskt alternativ till en sådan reglering för justering av hyran under längre avtalsperioder. Kommittén har funnit att nackdelarna med en indexreglering av hyran endast uppvägs av att hyresgästen får tryggheten av ett långtidsavtal och har därför föreslagit att indexreglering bara skall tillåtas i avtal med en hyrestid av minst tre år.

I likhet med flertalet remissinstanser är jag tveksam om kommitténs förslag skulle medföra några entydiga fördelar för hyresgästerna. Enligt min mening kan man på goda grunder anta att förslaget kan medföra att vissa hyresgäster kan tvingas att acceptera hyrestider som de egentligen inte önskar. Det har inte heller framkommit att den nuvarande gränsen i hyrestid för giltighet av en indexklausul innebär några större olägenheter i praktiken. Jag är därför inte beredd att förorda några nya bestämmelser i detta avseende.

2.7 Ändrad användning

Mitt förslag: Hyresnämnden skall kunna ge tillstånd till ändrad användning av en lokal. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre än tre år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den.

Kommitténs förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Kommitténs förslag innehåller dock inte någon motsvarighet till den av mig föreslagna begränsningen att hyresgästen skall ha innehaft lägenheten längre än tre år. (Se betänkandet s. 120–124.)

Remissinstanserna: Kommitténs förslag har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. SABO och HSB anser att stort avseende bör tillmätas hyresvärdarnas ansvar för en fungerande boendeservice. Stockholms stad anför att den som lokalförvaltare har att ta hänsyn till även icke-kommersiella intressen, t. ex. kultur- och föreningsliv, och att detta inte bör försvåras. För att inte reglerna om överlåtelse av hyresrätt skall kringgås menar hyresnämnderna i Västerås och Gävle samt Sveriges fastig-

hetsägareförbund att som förutsättning för tillstånd bör gälla att hyresförhållandet varat i minst tre år.

Skälen för mitt förslag: Enligt 23 § hyreslagen får hyresgästen inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. Paragrafen gäller för både bostadslägenheter och lokaler. Om hyresgästen använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda, riskerar han att hyresrätten förverkas och att avtalet sägs upp i förtid enligt 42 § första stycket 3 hyreslagen. Hyresrätten är dock inte förverkad, om hyresgästen utan dröjsmål vidtagit rättelse efter tillsägelse eller om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Hyresvärden kan också säga upp avtalet till hyrestidens utgång och därvid göra gällande att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser.

Enligt kommittén bör hyresgästernas behov av att kunna ändra användningen av en lokal bedömas mot bakgrund av den snabba utvecklingen i näringsliv och andra delar av samhället. Genom ändrad efterfrågan ändras marknader snabbt, och traditionella gränser mellan branscher suddas ut. Även förutsättningarna för offentlig verksamhet och för ideella och kulturella föreningars verksamhet ändras. Denna utveckling i samhället ökar enligt kommittén hyresgästernas behov av att kunna ändra sin verksamhet även under löpande avtalsperiod. Vidare kan den allmänna hyresutvecklingen innebära att hyresgästen har behov av att ändra sin verksamhet för att förbättra det ekonomiska utbytet. Kommittén menar därför att hyresgäster som har beaktansvärda skäl för en ändrad användning av en lokal bör ges möjlighet till detta utan den osäkerhet för hyresgästen som följer av nuvarande regler i fall då hyresvärden motsätter sig förändringen. Tillstånd till sådan ändrad användning skall enligt kommitténs förslag kunna lämnas av hyresnämnden, om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Hyresnämnden skall således göra en avvägning mellan parternas intressen.

Kommitténs förslag har fått ett i allmänhet positivt mottagande under remissbehandlingen. Även jag ansluter mig i huvudsak till förslaget. En viss justering bör dock göras för att en ny ordning inte skall få önskade effekter.

Kommittén menar att hyresnämnden inte bör ge tillstånd till en ändrad användning, om ändringen på goda grunder kan antas ske i syfte att kringgå bestämmelserna om överlåtelse av hyresrätt i 32 och 36 §§ hyreslagen. Skälet härtill är att det inte kan uteslutas att hyresgäster i vissa fall skulle kunna ha intresse av att ändra användning av lokalen enbart i syfte att möjliggöra en rörelseöverlåtelse som i realiteten endast avser hyresrätten till lokalen. Jag delar kommitténs uppfattning. I likhet med några remissinstanser anser jag dock att möjligheterna att få sådana farhågor bestyrkta är mycket små. För att möjligheterna att kringgå syftet med bestämmelserna i 32 och 36 §§ hyreslagen skall försvåras har dessa instanser föreslagit att en ansökan om tillstånd till ändrad användning inte skall bifallas om inte tre år förflutit från hyresförhållandets uppkomst. Även enligt min mening finns det bärande skäl för en sådan karenstid. Man får rimligen förutsätta att en hyresgäst som träffar hyresavtal för en lokal som upplåts för viss användning eller som i samband med rörelseöverlåtelse förvärvar hyresrätten från en tidigare hyresgäst, avser att under överblickbar framtid använda lokalen för det avsedda ändamålet. Vid längre hyresförhållanden kan dock självfallet utvecklingen av näringsliv och

hyror medföra behov av en förändring av verksamheten. Jag föreslår därför att tillstånd till ändrad användning inte skall lämnas mot hyresvärdens bestridande, om hyresgästen inte innehaft lokalen i minst tre år.

Som tidigare nämnts skall tillstånd till ändrad användning inte lämnas om hyresvärderna har befogad anledning att motsätta sig den. SABO anser att man därvid bör fästa mycket stort avseende vid hyresvärdens intresse av en fungerande boendeservice och av att verksamheten i lokalerna inte är störande eller på annat sätt olämplig för de boende i området. Liknande synpunkter har framförts av HSB. Jag delar remissinstansernas synpunkter att tillämpningen inte bör bli sådan att intressen av denna art äventyras. Detta gäller även sådana intressen som Stockholms stad fört fram. Jag återkommer i specialmotiveringen till frågan om i vilka fall hyresvärderna skall anses ha befogad anledning att motsätta sig ändrad användning.

2.8 Andrahandsuthyrning

Mitt förslag: En lokalhyresgäst, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lokal, skall kunna få hyresnämndens tillstånd att upplåta den i dess helhet i andra hand. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärderna inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se betänkandet s. 120, 121, 125 och 126).

Remissinstanserna: Kommitténs förslag har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Några instanser, bl. a. Svenska kommunförbundet, Stockholms stad samt Göteborgs, Linköpings och Umeå kommuner, avstyrker förslaget. De menar att andrahandsupplåtelser skapar problem för hyresvärderna, bl. a. genom att man kan tappa kontrollen över vilka som blir hyresgäster och över verksamhetens inriktning. Malmö tingsrätt, hyresnämnden i Stockholm och Sveriges fastighetsägareförbund anser att det bör krävas att andrahandshyresgästen skall använda lokalen för samma ändamål som förstahandshyresgästen.

Skälen för mitt förslag: Enligt 39 § första stycket hyreslagen gäller som huvudregel att hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke får upplåta hela lägenheten i andra hand. För bostadslägenheter finns ett undantag i 40 §. Enligt denna paragraf kan hyresnämnden lämna en bostadshyresgäst, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet, tillstånd till andrahandsupplåtelse. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärderna inte har befogad anledning att vägra samtycke. Något motsvarande undantag för lokaler finns inte.

Enligt kommittén bör även en lokalhyresgäst i vissa fall kunna ges tillstånd att hyra ut hela sin lägenhet i andra hand, om inte hyresvärderna har befogad anledning att vägra samtycke. Hyresgästen kan till följd av sjukdom, olycksfall, uppdrag på annan ort eller annan oförutsedd händelse vara förhindrad att under viss tid bedriva verksamhet i lokalen. Hyresgästens möjligheter att betala hyran och därmed behålla hyresrätten kan i sådana fall vara beroende

av att han får hyra ut lokalen i andra hand till dess att han kan återuppta sin verksamhet där.

Kommitténs förslag har fått ett i allmänhet positivt mottagande av remissinstanserna och även jag förordar att det genomförs. Det är dock inte önskvärt med en stor och oöverskådlig andrahandsmarknad för lokaler. En sådan kan vara negativ för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Tillstånd bör därför mot hyresvärdens bestridande lämnas endast om en andrahandsuthyrning av lokalen framstår som hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten till lokalen. Kan hyresgästens verksamhet i lokalen drivas vidare, t. ex. av någon anställd, bör tillstånd inte lämnas. Det ligger också i sakens natur att tillstånd inte bör lämnas om hyresgästens bortovaro endast avser kortare tid. För tillstånd bör vidare krävas att hyresgästen vidtar sådana åtgärder att hyresvärdens olägenhet av andrahandsuthyrningen så långt möjligt begränsas. Tillståndet bör också normalt begränsas till viss tid. Förstahandshyresgästen ansvarar gentemot fastighetsägaren för att hyran betalas och är givetvis också ansvarig för att verksamheten i lokalen inte avviker från det ändamål för vilket den upplåtits till honom. Uppfyller inte förstahandshyresgästen dessa förpliktelser, riskerar han att hyresrätten förverkas. Ett tillstånd till andrahandsuthyrning innebär således inte i sig att verksamheten i lokalen får ändras. Med en sådan restriktiv tillämpning anser jag inte att det finns fog för de farhågor som under remissförfarandet anförts från kommunalt håll.

2.9 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Lagförslagen bör behandlas under innevarande riksmöte. Efter riksdagsbehandlingen torde det behövas viss tid för information och förberedelser innan den nya lagstiftningen träder i kraft. Med den utgångspunkten förordar jag att lagstiftningen träder i kraft den 1 januari 1989.

Som framhållits vid tidigare lagändringar på hyresrättens område är det en grundläggande princip att ny civilrättslig lagstiftning inte bör tillämpas på avtal som ingåtts före ikraftträdandet (jfr prop. 1968:91 bihang A s. 245 ff, 353 f och 367 f, prop. 1973:23 s. 192 ff och prop. 1983/84:137 s. 140). Vid de tidigare reformerna av hyresrätten har det dock i åtskilliga fall ansetts ofrånkomligt att göra undantag från denna huvudregel. Nya bestämmelser om besittningsskydd och prövning av hyra och andra hyresvillkor har vid 1968, 1974 och 1984 års lagändringar fått slå igenom också beträffande äldre avtal, om uppsägning av avtalet skett efter ikraftträdandet.

Enligt kommittén bör nya bestämmelser om rätt till ändrad användning av lokal och rätt till andrahandsuthyrning av lokal i 23 respektive 40 § hyreslagen omedelbart gälla även för äldre avtal. Vidare bör enligt kommittén nya bestämmelser om en lokalhyresgästs besittningsskydd i 57–59 §§ hyreslagen göras tillämpliga också på äldre avtal, om avtalet sägs upp efter ikraftträdandet.

Flera remissinstanser har kritiserat kommitténs förslag till övergångsbestämmelser. Malmö tingsrätt, hyresnämnden i Malmö, Sveriges advokatsamfund och Sveriges fastighetsägareförbund menar att de bestämmelser som är av civilrättslig karaktär bör bli tillämpliga på löpande avtal först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp efter ikraftträdandet. Hyres-

gästernas riksförbund och Sveriges köpmannaförbund anser å andra sidan att de av kommittén föreslagna bestämmelserna om en lokalhyresgästs besittningsskydd bör tillämpas oavsett vid vilken tidpunkt avtalet sagts upp.

Den grundläggande principen att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som ingåtts före ikraftträdandet bör frångås endast om det finns starka skäl för detta. Som tidigare nämnts har sådana skäl ofta ansetts föreligga vid reformerna på hyresrättens område, eftersom det varit angeläget att snabbt förbättra hyresgästernas ställning i skilda hänseenden. Flertalet av de förslag som jag lagt fram i det föregående har just till syfte att stärka lokalhyresgästens ställning och att göra honom till en mer jämbördig part i avtalsförhållandet med hyresvärderna. Det är därför naturligtvis angeläget att de föreslagna bestämmelserna får tillämpning så snart som möjligt. Å andra sidan måste givetvis även beaktas hyresvärdarnas intresse av att inte förutsättningarna för upplåtelsen av en lokal ändras markant under löpande avtal. Med hänsyn härtill anser jag att de föreslagna bestämmelserna om ändrad användning och andrahandsuthyrning av en lokal (avsnitt 2.7 och 2.8) bör få tillämpas i fråga om äldre avtal först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp av hyresvärderna genom uppsägning efter ikraftträdandet. I övrigt bör enligt min mening de föreslagna bestämmelserna få slå igenom även beträffande äldre avtal, om uppsägning sker efter ikraftträdandet.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har det inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Förslagen under 2 och 3 har upprättats i samråd med chefen för justitiedepartementet.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. (hyreslagen)

8 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för uppsägning av hyresavtal.

Ändringen i *sjätte stycket* är en följd av de formföreskrifter för hyresgästens uppsägning som föreslås i 58 a § första stycket.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens användning av lägenheten. Enligt gällande rätt får en bostads- eller lokalhyresgäst inte använda sin lägenhet för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. Dessa bestämmelser skall alltså gälla för bostadshyresgäster (*första stycket*).

Enligt *andra stycket*, som är nytt, skall hyresnämnden kunna lämna en lokalhyresgäst tillstånd att använda lokalen för ett annat ändamål än det avsedda. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lägenheten längre tid än tre år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet skall kunna förenas med villkor. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7). Utöver vad jag därvid anförde vill jag framhålla följande.

Det avsedda ändamålet med en upplåtelse av en lokal framgår normalt av hyresavtalet. Ändamålet kan dock ha förändrats under hyresförhållandet genom att hyresvärden uttryckligen eller tyst accepterat en ändrad användning av lokalen.

Om hyresvärden motsätter sig ändrad användning, skall hyresnämnden göra en avvägning mellan parternas intressen. Hyresvärden får därvid anses ha befogad anledning att motsätta sig en ändrad användning, om en sådan skulle medföra krav på en större prestation av honom eller om han annars skulle lida skada av ändringen. Hyresvärden bör normalt inte kunna påtvingas en ändrad användning som medför störningar i form av buller, ventilationsutsläpp o. d. för hyresvärden eller för andra hyresgäster. Hyresvärden bör inte heller vara skyldig att acceptera högre kostnader för el, va och dylikt eller kostnader för särskilda installationer eller ombyggnadsarbeten. Vidare måste beaktas vilken inverkan en ändrad användning av en lokal skulle få för andra hyresgästers verksamhet. Speciell betydelse har detta givetvis om hyresvärden, t. ex. i ett köpcentrum, eftersträvat en viss sammansättning av hyresgäster för att åstadkomma ett sammanhållet utbud. Hyresvärden bör i sådant fall inte vara skyldig att finna sig i att lokalen används för ett ändamål som innebär att detta syfte äventyras. Inte heller bör hyresvärden kunna tvingas godta en ändrad användning som medför en direkt konkurrens med hyresvärdens eller andra hyresgästers verksamhet i fastigheten, om detta kan förväntas medföra skada för hyresvärden. Vidare bör beaktas att en lokal kan ha upplåtits för att tillgodose ett mer allmänt intresse, t. ex. för att tillgodose behovet av boendeservice och föreningsverksamhet. Också dessa hyresvärdsintressen bör väga tungt.

En ändrad verksamhet i en lokal kan kräva olika myndigheters godkännande. Hyresnämndens prövning avser enbart förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. I de fall då det är uppenbart att den ändrade användningen måste godkännas av annan myndighet, t. ex. att bygglov krävs enligt 8 kap. 1 § första stycket 3 plan- och bygglagen (1987:10), bör hyresnämnden dock förena sitt tillstånd med villkoret att erforderligt godkännande erhålls. För klarhetens skull bör understrykas att det aldrig kan bli fråga om att förena ett tillstånd med krav på ändrade hyresvillkor i övrigt, t. ex. högre hyra.

Frågan om överklagande av hyresnämndens beslut behandlas vid 70 §.

Enligt paragrafens nuvarande lydelse får en hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan enligt andra stycket begränsas till viss tid och förenas med villkor. Lokaler omfattas inte av den nuvarande paragrafen. För en lokalhyresgäst gäller därför generellt förbudet i 39 § hyreslagen att han inte utan hyresvärdens samtycke får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand.

Ändringen i paragrafens *första stycke*, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8), innebär att också en lokalhyresgäst i viss begränsad utsträckning ges möjlighet att få hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse trots att hyresvärden vägrar samtycke. Detta har skett lagtekniskt genom att ordet "bostadslägenhet" bytts ut mot "lägenhet". Hur paragrafen bör tillämpas i fråga om andrahandsupplåtelse av en lokal har jag behandlat i den allmänna motiveringen.

Hyresnämndens beslut får inte överklagas (se 70 § andra stycket).

57 §

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Dessa innebär att hyresgästen måste flytta, om parterna inte kan enas om en förlängning av hyresförhållandet sedan avtalet har sagts upp till hyrestidens utgång. Om hyresvärdens uppsägning bedöms som obefogad eller de villkor som han kräver för förlängning bedöms som oskäliga, har hyresgästen dock rätt till ersättning.

Bestämmelserna i den föreslagna paragrafen motsvarar i stort sett dem som tas upp i första och andra styckena i den nuvarande paragrafen. Vissa redaktionella ändringar har gjorts. Bl. a. har bestämmelserna avseende rivning och ombyggnad i första stycket 2 delats upp på två punkter, 2 och 3, samt hyresvärdens villkor för förlängning reglerats i en särskild punkt, 5. Någon ändring i sak är inte åsyftad med de nu berörda justeringarna. Vidare har bestämmelser om vilken ersättning hyresgästen skall ha rätt till vid obefogad förlängningsvägran, bl. a. den nuvarande paragrafens tredje stycke, förts till en ny paragraf, 58 b §.

57 a §

Paragrafens *första stycke* innehåller bestämmelser om vad som skall anses som skäligt hyreskrav vid tillämpning av 57 § första stycket 5. Den nuvarande andra meningen har utgått. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2).

Ändringarna i första meningen är redaktionella. Som jag utvecklat i den allmänna motiveringen, skall marknadshyran alljämt utgöra norm för vad som skall anses som skäligt hyreskrav. Till skillnad från gällande rätt skall dock marknadshyran bestämmas genom en mer renodlad värdering grundad på

omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyresförhållandets upplösning.

Enligt andra meningen, som är ny, skall vid bestämmandet av marknads-
hyran främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I första
hand får då en jämförelse göras med hyrorna för sådana lokaler som i vart fall
i grova drag kan anses motsvara varandra. Det bör röra sig om liknande typ
av lokal (butik, kontor, industrilokal etc.). Vilken typ av rörelse eller annan
verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalerna skall dock inte till-
mätas någon betydelse. Vidare bör lokalernas läge, utformning och standard
vara i grova drag likvärdiga. Därvid måste lägesfaktorns betydelse, t. ex. för
butiker, särskilt beaktas. Att en lokal är sämre än andra lokaler i något
avseende kan i vissa fall uppvägas av att den är bättre i något annat avseende.
Från jämförelseprövningen bör uteslutas sådana hyror som inte kan anses
representativa för marknadshyresläget. Det kan röra sig om hyresavtal där det
finns en speciell relation mellan hyresvärd och hyresgäst. Vidare bör ute-
slutas sådana hyresavtal där hyran ligger över hyrorna för jämförliga lokaler
på grund av att hyresgästens verksamhet är av kortsiktig eller spekulativ art.
Eftersom marknadshyran utgör den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång
kan antas betinga på öppna marknaden, är det hyrorna för jämförelselokalerna
vid denna tidpunkt som är relevanta.

På grund av lokalmarknadens struktur och då lokaler i allmänhet kan jäm-
föras endast i grova drag, kan man förutsätta att det finns en relativt stor
spridning på hyrorna för vissa lokaler, t. ex. butiker i de större tätorternas
centrala delar. Det kan därför ofta bli svårt att finna en enhetlig hyresnivå för
jämförliga lokaler, även sedan inte representativa, enstaka topphyror och
mycket låga hyror utesluts från jämförelsematerialet. Lokalens marknads-
hyra får då, med beaktande av den tendens som kan konstateras i hyresut-
vecklingen, bestämmas med utgångspunkt från den hyresnivå i jämförelse-
materialet som framstår som den mest sannolika vid ett utbud av lokalen på
marknaden. Därvid bör rimlig hänsyn tas till de skillnader som kan kon-
stateras hos lokalerna i jämförelsematerialet. Vidare bör beaktas att gamla
hyresavtal som inte nyligen förlängts kan ha träffats i en helt annan mark-
nadssituation än den som gäller vid jämförelsetidpunkten. Den föreslagna
metoden för bestämmandet av en lokals marknadshyra har likheter med den
ortsprismetod som används för bestämmandet av en fastighets marknadsvärde
vid expropriation (jfr Bouvin, Hedman, Stark, Expropriationslagen s. 150 f).

Om det saknas i grova drag jämförliga lokaler på orten, får lokalens mark-
nadshyra bestämmas genom en mer allmän värdering. I sådant fall kan be-
dömningen grundas på utredning om hyror för andra lokaler. Bedömningen av
marknadshyran skall i princip grunda sig på den utredning som parterna läg-
ger fram. Skulle hyresnämnden finna att den av parterna återopade utred-
ningen är bristfällig eller uppenbart missvisande, bör nämnden dock vara
oförhindrad att själv tillföra ärendet erforderligt jämförelsematerial som den
fått kännedom om, exempelvis i samband med tidigare medlingar. Parterna
måste dock få del av materialet och beredas tillfälle att yttra sig över det (jfr
Rättsfall från bostadsdomstolen 8:78). Hyresnämnden har dock inte någon
skyldighet att efterforska om det finns något relevant jämförelsematerial.
Även seriösa hyresanbud från andra eller avtal som träffats med en ny hyres-

gäst bör kunna vägas in i en helhetsbedömning. Självfallet skall därvid bortses från anbud och avtal som inte är rimliga mot bakgrund av övrig utredning.

Ändringarna i tredje meningen är redaktionella. Bakgrunden till bestämmelsen är att den hyra som en ny hyresgäst kan vara beredd att betala kan ha påverkats av att han tillgodogör sig förbättringar som är att tillskriva den avflyttade hyresgästen. Ett hyresanbud eller ett avtal med en ny hyresgäst är i sådant fall inte ett tillförlitligt mått på marknadsvärdet av den prestation som hyresvärden tillhandahåller (se SOU 1961:47 s. 115 f). Bestämmelsen får nu även betydelse för den föreslagna jämförelseprövningen. På samma sätt som gäller för jämförelseprövning av bostadshyror enligt 55 § andra stycket hyreslagen bör man vid en motsvarande prövning av en lokals marknadshyra normalt bortse från de förbättringsåtgärder som en hyresgäst åstadkommit.

Bestämmelserna i *andra stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.3) och tar sikte på den situationen att hyresnämnden enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder avgett ett yttrande om en lokals marknadshyra eller om huruvida en anvisad ersättningslokal är godtagbar. Bestämmelserna anger den betydelse som fastighetsdomstolen vid prövningen av ersättningsfrågan skall tillmäta ett sådant yttrande. Enligt den nuvarande lydelsen får yttrandet frångås endast om det *visas eller eljest är uppenbart* att marknadshyran är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit eller att hyresnämndens bedömning av anvisad lägenhet icke varit riktig. Jag har i den allmänna motiveringen förordat att denna presumptionsregel skall finnas kvar. Jämfört med nuvarande lydelse har dock gjorts den ändringen, att fastighetsdomstolen får frångå yttrandet endast i fall då det är *uppenbart* att hyresnämndens bedömning inte varit riktig. Med *nuvarande ordning för bestämmande av en lokals marknadshyra* skall hyresvärden i regel undgå ersättningsskyldighet, om han i fastighetsdomstolen kan visa att han lyckats hyra ut lokalen mot den hyra som han krävt av den avflyttade hyresgästen. Enligt de nya regler som nu föreslås i första och andra styckena i denna paragraf skall marknadshyran i stället slutligt bestämmas genom en värdering som grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyresförhållandets upplösning, och fastighetsdomstolen skall normalt grunda sin bedömning på samma utredning som hyresnämnden haft tillgång till. Med en sådan ordning är det naturligt att fastighetsdomstolen godtar hyresnämndens bedömning så länge det inte är uppenbart att den är felaktig.

Tredje stycket, som delvis är nytt, innehåller en preklusionsbestämmelse som syftar till att förmå parterna att under medlingen i hyresnämnden lägga fram all den utredning som de anser bör beaktas vid bestämmandet av en lokals marknadshyra, så att ett yttrande i denna fråga blir så rättvisande och tillförlitligt som möjligt. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.3). Sådan utredning om en lokals marknadshyra som inte har lagts fram under medlingen, får i fall då hyresnämnden avgett yttrande i denna fråga beaktas i en ersättningstvist endast om det finns synnerliga skäl. I den allmänna motiveringen har jag förordat en restriktiv tillämpning av denna preklusionsbestämmelse. Jag har där anfört bl. a. att avtal för sådana jämförelselokaler som inte har varit aktuella vid medlingen

58 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet, när hyresvärden säger upp ett lokalhyresavtal till hyrestidens utgång.

På skäl som redovisats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.1) har paragrafen inte ändrats i enlighet med kommitténs förslag. Det är alltså fortfarande hyresgästen, och inte hyresvärden, som skall hänskjuta en tvist till hyresnämnden för medling. Vissa redaktionella ändringar har dock gjorts.

58 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet, när lokalhyresgästen säger upp hyresavtalet och påkallar ändring av hyresvillkoren. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2).

I *första stycket* har gjorts den ändringen att hyresgästen ålagts att redan i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Enligt nuvarande lydelse behöver hyresgästen inte ange de önskade ändringarna förrän han hänskjuter en tvist till hyresnämnden. I övrigt har i första stycket gjorts vissa redaktionella ändringar.

Andra stycket första meningen innehåller f. n. bestämmelser om verkan av att hyresgästen underlåter att hänskjuta en tvist till medling inom föreskriven tid eller av att han återkallar sin ansökan om medling före hyrestidens utgång. I sådana fall är uppsägningen utan verkan. Bestämmelserna ges nu en sådan lydelse att en uppsägning även skall vara utan verkan, om hyresgästen inte angett begärd villkorsändring i uppsägningen. Till följd av denna ändring har de nuvarande bestämmelserna i andra och tredje meningarna fått utgå.

Enligt *tredje stycket*, som fått ett helt nytt innehåll, skall hyresgästen alltid ha rätt till ersättning, om hyresvärden under en medling, som föranletts av enbart hyresgästens uppsägning, vägrar förlängning eller kräver högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet och förlängning av hyresförhållandet inte kommer till stånd. Om hyresvärden inte anger sin inställning till hyresgästens begäran om villkorsändring, får man utgå från att hyresvärden är beredd att förlänga hyresförhållandet på oförändrade villkor. Till följd härav har de nuvarande bestämmelserna i tredje stycket fått utgå.

Liksom enligt gällande rätt är hyresgästen skyldig att flytta från lokalen, om medlingsärendet avslutats utan att han har återkallat sin ansökan om medling och han inte kan komma överens med hyresvärden om en förlängning. En efterföljande ersättningstvist kommer då – bortsett från de fall som avses i det föreslagna tredje stycket – att avse skäligheten av hyresvillkoren i det uppsagda avtalet eller de för hyresgästen förmånligare villkor som hyresvärden kan ha erbjudit under medlingen.

I paragrafen, som är ny, har samlats bestämmelser om vilken ersättning hyresgästen har rätt till, om hyresvärden är ersättningsskyldig enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5).

Enligt *första stycket* skall hyresgästen, oberoende av vilken förlust han åsamkats, alltid ha rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda avtalet. På skäl som anförts i den allmänna motiveringen begränsas dock denna minimiersättning till högst ett belopp som motsvarar två basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring. Därvid skall tillämpas det gällande basbeloppet vid hyres tidens utgång.

Med hyra avses i detta sammanhang totalhyran, dvs. all den ersättning, även engångsbelopp samt ersättning för värme, varmvatten, el och va-avgifter, som hyresgästen betalat till hyresvärden med anledning av hyresförhållandet. Har hyran satts lägre till följd av att hyresgästen åtagit sig att utföra arbeten eller tjänster som normalt åligger en hyresvärd, skall värdet av dessa räknas in i hyran. Årshyran skall normalt avse den hyra som utgått under den sista tolv månadersperioden av hyresförhållandet. Har hyresförhållandet varat kortare tid, får den hyra som utgått för denna tid ligga till grund för en beräkning av en årshyra. Denna beräknade årshyra får i sådant fall utgöra minimiersättning. Det bör observeras att vad som nu sagts om beräkningen av årshyran något avviker från kommitténs förslag. Engångsbelopp som hyresgästen betalat till hyresvärden skall inräknas i årshyran till den del beloppet vid en fördelning över hela avtalstiden får anses hänförligt till den sista tolv månadersperioden.

Om hyresgästen har förorsakats en förlust som inte täcks av en minimiersättning enligt *första stycket*, skall hyresvärden enligt *andra stycket* i skälighetsomfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat avtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Dessa bestämmelser har f. n. sina motsvarigheter i 57 § första resp. tredje stycket.

Bestämmelserna i andra meningen om förlust av kvarvarande värde av ändringsarbeten innebär en ändring i förhållande till gällande rätt. På skäl som anförts i den allmänna motiveringen har den nuvarande begränsningen av den ersättningsskyldiga förlusten till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet, fått utgå (57 § tredje stycket andra meningen i gällande lydelse). Beträffande tillämpningen av dessa bestämmelser bör anmärkas att ett tillstånd till ändrad användning av en lokal enligt 23 § andra stycket inte skall anses som ett samtycke av hyresvärden till ändringsarbeten i lokalen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppskov med avflyttningen från en lokal. Bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4).

Ändringarna i *första stycket* innebär att den nuvarande längsta uppskovstiden – ett år – förlängs till högst två år samt att en ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång. Frågan om ansökan skall avvisas såsom för sent inkommen skall dock vara beroende av invändning från motparten.

På skäl som redovisats i den allmänna motiveringen har bestämmelserna i det nuvarande andra stycket fått utgå.

60 §

Ändringen i *första stycket* är redaktionell.

66 §

Ändringen är redaktionell.

70 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut enligt hyreslagen.

Enligt förslaget i 23 § andra stycket kan hyresnämnden lämna tillstånd till ändrad användning av en lokal. Kommittén har ansett att denna fråga kan vara av så stor betydelse för parterna att de bör ha möjlighet att få hyresnämndens beslut överprövat av bostadsdomstolen. Jag delar kommitténs uppfattning. Genom ändringen i *första stycket* blir ett sådant beslut överklagbart.

Övergångsbestämmelserna

Övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9).

Punkt 1

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1989.

Punkt 2

De nya bestämmelserna om ändrad användning av lokal och rätt till andrahandsuthyrning av lokal i 23 resp. 40 § skall gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989, dock först från den tidpunkt till

vilken avtalet tidigast kan sägas upp av hyresvärden genom uppsägning efter utgången av år 1988.

Punkt 3

De nya bestämmelserna om lokalhyresgästs besittningsskydd i 8, 57–60 och 66 §§ skall gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, skall dock fortfarande äldre bestämmelser tillämpas.

4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Hyresnämndens uppgifter enligt *första stycket* har utökats med tvister om ändrad användning av lokal enligt förslaget i 23 § andra stycket hyreslagen.

9 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet när en tvist har hänskjutits till nämnden. Ändringen i *andra stycket* är en konsekvens av de ändrade förfaranderegler som föreslås i 58 a § hyreslagen.

12 a §

Ändringarna i *första stycket* är redaktionella.

21 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om nämndens beslut.

Ändringen i *första stycket* är en konsekvens av de ändrade förfaranderegler som föreslås i 58 a § hyreslagen.

22 §

I 22 § *första stycket* görs ett tillägg av innebörd att ett beslut av hyresnämnden som innebär ogillande av en ansökan om tillstånd till ändrad användning av lokal enligt förslaget i 23 § andra stycket hyreslagen, inte äger rättskraft.

Övergångsbestämmelserna

Lagen bör träda i kraft samtidigt med den föreslagna lagen om ändring i jordabalken, dvs. den 1 januari 1989. I konsekvens med övergångsbestämmelserna till den lagen bör de nya bestämmelserna i 9, 12 a och 21 §§ gälla

även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, skall dock fortfarande äldre bestämmelser tillämpas.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Ändringen i 28 § har sin motsvarighet i ändringen av 22 § i förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta de av lagrådet granskade förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Kommitténs sammanfattning av betänkandet

I kommitténs uppdrag har ingått att göra en utvärdering av hyreslagens regler om lokalhyra samt att föreslå de åtgärder som behövs för att förbättra lokalhyresgästernas ställning.

Lokalhyresmarknaden

I våra direktiv efterlyses en mer omfattande och allsidig undersökning av lokalhyresutvecklingen än som gjorts tidigare. På vårt uppdrag har statens pris- och kartellnämnd (SPK) därför undersökt lokalhyresmarknaderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle och Skara. SPK:s undersökning visar på en mycket stor hyresspridning inte bara mellan olika orter och olika områden utan också mellan lokaler för samma ändamål och inom samma område. Under åren 1982–1985 har lokalhyrorna på de undersökta orterna i genomsnitt ökat mer än den allmänna prisutvecklingen utom i Skara och i Göteborgs ytterområden. Även beträffande hyreshöjningarnas storlek visar undersökningen på stora skillnader mellan olika lokaler. För en stor del av butiks- och kontorslokaler i Stockholms och Göteborgs cityområden och för åtminstone en tiondel av sådana lokaler i övriga undersökta orters cityområden var hyreshöjningarna dubbelt så stora som ökningen av konsumentprisindex. SPK:s undersökning tyder på större hyreshöjningar för åren 1982–1985 än vad som enligt andra undersökningar förekommit under tidigare år. Enligt vår uppfattning visar SPK:s undersökning på förhållanden som måste leda till svårigheter för många hyresgäster att kunna göra sig gällande på marknaden och behålla besittningen.

Enligt en enkät till landets kommuner som vi gjort har dock höjda lokalhyror hittills endast fått begränsade konsekvenser utanför kretsen av drabbade hyresgäster. Några kommuner har angett att de fått problem i form av utarmning av det kommersiella och kulturella utbudet. Problemen anges främst bero på att det saknas tillräckligt kundunderlag för att hyresgästernas verksamheter skall kunna bära de höga hyror som följer av höga ny- och ombyggnadskostnader.

För att få trygghet i besittningen har hyresgästerna enligt vår uppfattning ett behov av ett bättre skydd mot de höga hyreskrav som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden. Det gäller inte minst i de områden där en stark konkurrens om ett fåtal hyreslediga lokaler kan medföra stora hyreshöjningar till nivåer som är avsevärt högre än för jämförbara lokaler. Vi anser dock inte att förhållandena är sådana att det finns anledning att gå ifrån ett system med marknadsanpassade hyror.

Besittningsskyddet

Lokalhyresgästerna har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen måste flytta, om inte parterna kommer överens om villkoren för att förlänga hyresförhållandet. Hyresgästen har dock rätt till ekonomisk ersätt-

ning, om uppsägningen varit obefogad. Enligt vår uppfattning ger utformningen av de nuvarande bestämmelserna inte alla lokalhyresgäster ett tillfredsställande besittningsskydd. Vi anser dock att det finns beaktansvärda invändningar mot en övergång till ett direkt besittningsskydd. Inte heller har företrädare för hyresgästerna förordat en sådan lösning. Enligt vår uppfattning bör de erforderliga förstärkningarna av lokalhyresgästernas besittningsskydd ske inom ramen för ett indirekt besittningsskydd. Vi anser också att ett tillfredsställande skydd mot obefogade uppsägningar går att åstadkomma inom denna ram.

Enligt våra direktiv skall vi överväga om en legal förhandlingsrätt skulle kunna förbättra lokalhyresgästernas ställning. Vi har dock funnit att det är svårt att förena en sådan rätt med ett indirekt besittningsskydd och att de förutsättningar som låg till grund för införandet av en legal förhandlingsrätt på bostadshyresområdet år 1978 inte föreligger på lokalhyresmarknaden. Mot denna bakgrund menar vi att det för närvarande inte bör införas regler om en legal förhandlingsrätt på lokalhyresmarknaden.

Skäligt hyreskrav

För hyresgästen är det väsentligt att besittningsskyddet inte sätts ur spel genom för höga hyreskrav. Vid prövningen av skäligheten av de hyresvillkor hyresvärden begär för att förlänga hyresförhållandet då avtalstiden går ut, är det av avgörande betydelse vilken hyra hyresvärden betingar sig av efterföljande hyresgäst. Det är därmed som regel omöjligt för parterna att före hyrestidens utgång och med rimlig säkerhet bedöma ett hyreskravs skälighet. De nuvarande bestämmelserna ger inte heller något skydd mot de höga hyror som kan följa av de speciella förhållandena på lokalhyresmarknaden.

Enligt vår uppfattning är möjligheten för parterna att i förväg kunna bedöma ett hyreskravs skälighet en grundläggande förutsättning för att obefogade uppsägningar skall kunna motverkas och för en rimlig marknadsanpassning av hyrorna. Det skulle därför innebära stora fördelar om ett hyreskravs skälighet i stället kunde bedömas med utgångspunkt från de hyror som gäller för jämförliga lokaler. Hyresjämförelser används för bedömning av lokalers hyresvärde bl. a. i samband med fastighetsvärdering. Inom detta område har det utarbetats vägledande principer för hur lokalernas skilda egenskaper skall värderas. Hyresjämförelser används också i andra länder, bl. a. i Danmark och England, för att bedöma ett hyreskravs skälighet. Parterna där anser att systemet fungerar tillfredsställande. Vid en hearing, där vi på försök prövade de regler som vi föreslår, framgick att hyresjämförelser går att göra. Mot denna bakgrund anser vi att ett system med jämförelsehyror för att bedöma ett hyreskravs skälighet bör kunna fungera även på den svenska lokalhyresmarknaden.

Vi föreslår att bestämmelserna ändras så att ett hyreskrav skall anses oskäligt, om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Genom att det normalt blir betydelselöst vad en efterföljande hyresgäst betalar i hyra, kan hyreskravets skälighet med rimlig säkerhet bedömas under förhandlingarna. Med en sådan skälighetsbedömning reduceras också inflytandet

Förfarandet vid tvister

En tvist om besittningsskyddet skall enligt nuvarande bestämmelser hänskjutas av hyresgästen till hyresnämnden för medling senast två månader efter uppsägningen. Kommer inte parterna överens och hyresförhållandet upphör, prövas en tvist om hyresvärdens ersättningsskyldighet av fastighetsdomstol. Om någon av parterna så begär, skall hyresnämnden under medlingen avge ett yttrande om lokalens marknadshyra eller – vid uppsägning för rivning eller ombyggnad – om en anvisad ersättningslokal kan anses godtagbar. Fastighetsdomstolen får vid sin prövning frångå yttrandet endast om den finner att marknadshyran påtagligt avviker från vad som angivits i yttrandet eller hyresnämndens bedömning av anvisad lokal inte varit riktig.

Vi har funnit att nuvarande bestämmelser inte ger hyresgästerna ett tillfredsställande stöd vid tvister. Inom ramen för oförändrad kompetensfördelning mellan hyresnämnden och fastighetsdomstolen föreslår vi därför ändrade regler om förfarandet vid medling.

Vi föreslår att då hyresvärden sagt upp avtalet skall han – inte som med nuvarande regler hyresgästen – hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden för medling. Gör han inte det inom viss tid, normalt två månader från uppsägningen, bör uppsägningen bli utan verkan. Vi föreslår också att hyresvärden skall kunna upphäva verkan av uppsägningen genom att före hyrestidens utgång återkalla sin ansökan om medling.

Har hyresgästen sagt upp avtalet för villkorsändring, bör uppsägningen vara utan verkan, om den inte innehåller uppgift om de ändrade villkor som hyresgästen önskar. Om avtalet endast sagts upp av hyresgästen för villkorsändring bör hyresvärden inte undgå ersättningsskyldighet, om han vägrar förlängning eller kräver villkor som är oförmånligare för hyresgästen än de som följer av det uppsagda avtalet och hyresförhållandet upphör.

Vi föreslår också att hyresnämndens yttrande skall avse frågan om hyresvärdens ersättningsskyldighet om hyresförhållandet skulle upphöra. Sådant yttrande skall enligt vårt förslag avges på parts begäran oavsett på vilken grund uppsägning skett. För att yttrandet skall ge parterna en tillförlitlig vägledning är det angeläget att parternas underlag för sina ståndpunkter i tvisten läggs fram redan under medlingen. Endast om särskilda skäl föreligger bör därför annat processmaterial än det parterna lagt fram i hyresnämnden få åberopas vid en ersättningstvist i fastighetsdomstol. Tillsammans med vårt förslag till ändrad definition av skäligt hyreskrav kommer därmed ett yttrande att kunna ligga i linje med en tänkt dom i fastighetsdomstolen.

För att ge parterna möjlighet att anpassa sitt agerande efter yttrandets innebörd föreslår vi också att ett medlingsärende inte får avskrivas förrän tidigast fjorton dagar efter det att hyresnämnden meddelat sitt yttrande. Innebär yttrandet att hyresvärdens hyreskrav är skäligt, får hyresgästen därmed möjlighet att inom fjorton dagar acceptera den begärda hyran. Om hyresvärden vägrar förlängning på dessa villkor blir han ersättningsskyldig. Innebär yttrandet att hyresvärdens uppsägning är obefogad, har han möjlighet att undgå ersätt-

ningsskyldighet genom att inom fjorton dagar återkalla sin ansökan om medling. Avtalet förlängs då på oförändrade villkor.

Med vårt förslag får hyresgästen en starkare ställning inför en eventuell ersättningstvist. Samtidigt kan hyresnämndens medling på ett bättre sätt inriktas på att förhindra att avflyttning sker till följd av obefogad uppsägning eller att hyresgästen tvingas acceptera oskäligen hyresvillkor. Vetskapen om att underlaget skall redovisas redan under medlingen bör också motverka att avtal sägs upp utan befogad anledning. Det blir också naturligt att redovisa underlaget för motparten redan vid uppsägningen liksom det blir naturligt för motparten att inte driva uppsägningen till en tvist, om han inte själv har underlag som visar på andra förhållanden. Vårt förslag bör därför medföra att parterna får större intresse att själva lösa en eventuell tvist.

Uppskov med avflyttning

Med vår föreslagna ordning vid tvister behöver inte parterna ta slutlig ställning till uppsägningen förrän fjorton dagar efter ett yttrande av hyresnämnden. Skall ett hyresförhållande upplösas, bör hyresgästen ges rimligt rådrum att finna en ersättningslokal och planera för en avflyttning. Vi föreslår därför att hyresnämndens nuvarande möjligheter att medge uppskov med avflyttning med högst ett år ändras till två år. Liksom enligt nuvarande regler får uppskovstiden inom denna ram bestämmas vid en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens respektive intressen.

Ersättningsreglerna

Det indirekta besittningsskyddets styrka beror på om ersättningsreglerna är så utformade att de motverkar en obefogad uppsägning och håller hyresgästen skadeslös om sådan ändå äger rum. Med nuvarande regler kan ersättningen till hyresgäster, som har låga rörelseresultat eller som inte bedriver kommersiell verksamhet, bli så liten att den inte kan anses utgöra ett verkningfullt hinder mot obefogade uppsägningar. Dessa hyresgäster saknar därmed i praktiken besittningsskydd och även skydd mot för höga hyreskrav. Enligt vår uppfattning bör alla lokalhyresgäster ha ett tillfredsställande besittningsskydd som kan motverka oskäligen hyreskrav och andra obefogade uppsägningar. Vi föreslår därför att hyresgästen alltid skall ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra, om hyresförhållandet upphör utan befogad anledning.

Om hyresgästen försakats förluster som inte täcks av minimiersättningen, bör hyresvärderna liksom för närvarande ersätta dessa i skälig omfattning. I sådant fall bör ersättning för de ändringsarbeten i lokalen, som hyresgästen bekostat och som hyresvärderna samtyckt till, baseras på ändringsarbetenas kvarvarande värde för hyresgästen. Med nuvarande regler är sådan ersättning begränsad till vad lokalen som hyreslägenhet ökat i värde till följd av ändringsarbetena.

Indexklausuler

Av SPK:s undersökning framgår att det i tre fjärdedelar av lokalhyresavtalen finns indexklausuler som innebär att lokalhyrorna utvecklas i takt med ökningen av konsumentprisindex. Då utvecklingen av konsumentprisindex

får anses vara en dålig mätare på förändringen av en lokals hyresvärde, finns det anledning att från principiell synpunkt ställa sig kritisk till en sådan användning av konsumentprisindex. Det torde dock saknas realistiska alternativ för justering av hyran under löpande avtal. Enligt vår uppfattning kan nackdelarna med sådan indexreglering endast uppvägas av den trygghet i besittningen som följer av långa avtalstider. Vi föreslår att överenskommelser om indexreglering av hyran endast skall gälla, om avtalet är träffat för en tid av minst tre år. Med nuvarande bestämmelser går denna gräns vid avtal som är träffade för längre tid än ett år.

Ändrad användning och andrahandsuthyrning

För hyresgästens trygghet i besittningen är det viktigt att denne kan anpassa sin verksamhet till ändrade förhållanden under avtalstiden. Med nuvarande bestämmelser behöver hyresgästen hyresvärdens samtycke bl. a. för att använda lokalen för annat ändamål än det avsedda och för att hyra ut hela lokalen i andra hand.

Enligt vår uppfattning är inte denna ordning tillfredsställande. Vi menar att hyresgästen i vissa fall bör ha rätt att ändra användning av lokalen och att hyra ut hela lokalen i andra hand även om hyresvärden vägrar samtycke därtill. Vi föreslår därför att hyresnämnden skall kunna ge tillstånd till sådana åtgärder, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för sådana ändringar i hyresförhållandet och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Konsekvenser av förslagen

Vi räknar med att de föreslagna ändringarna verkar dämpande på hyresutvecklingen. Det bör dock framhållas att effekterna främst torde uppstå i de marknadssituationer där det finns utrymme för hyreskrav som överstiger hyresläget för jämförliga lokaler eller då hyresvärden utnyttjar bristerna i nuvarande regler. En dämpad hyresutveckling bör leda till att t. ex. småbutiker, hantverkare samt kulturella- och ideella föreningar får ökade möjligheter att vara kvar i sina lokaler. Härigenom bör allsidigheten i det kommersiella och kulturella utbudet i våra tätorter kunna bevaras. Våra förslag bör också leda till ett totalt sett bättre resursutnyttjande i samhället, eftersom värdet av hyresgästernas verksamheter i högre grad beaktas med våra föreslagna regler än med de nuvarande. Eftersom vår föreslagna definition av skäligt hyreskrav ligger i linje med den bedömning av lokalers hyresvärde som tillämpas vid fastighetsvärdering, räknar vi med att våra förslag inte nämnvärt skall påverka fastighetsmarknaden och därmed inte heller vare sig byggmarknaden eller kreditmarknaden.

Vi räknar med att vår föreslagna ordning för förfarandet vid tvister bör leda till färre medlingsärenden i hyresnämnderna. Samtidigt torde dock hyresnämnden behöva tränga in mer i varje ärende. Hyresnämndens uppgift bör dock underlättas av att parternas intresse av att lägga fram ett bättre underlag för nämnden kommer att öka. Vi räknar därför med att lokalmedlingarna på sikt blir mindre resurskrävande för hyresnämnderna.

Kommitténs lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹

dels att 8, 19, 23, 40, 57-59 och 70 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i kapitlet skall införas en ny paragraf, 58 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärdens lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av tredje eller fjärde styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärdens uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärdens uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyr-

¹12 kap. jordabalken omtryckt 1984:694.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

da lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 §.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.

19 §

Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av

Nuvarande lydelse

detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *längre än ett år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Föreslagen lydelse

detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *minst tre år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

23 §

Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Lokalhyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd därtill. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för en ändrad användning och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

40 §

Hyresgäst, som under viss tid *ej* är i tillfälle att använda sin *bostads-lägenhet*, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden *ej* har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

57 § första och andra styckena

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall *ej* till stånd på den grund att *hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skäligen eller ställer upp annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör, om inte*

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäli-gen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas *eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäli-*

En hyresgäst, som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

57 §

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall *inte* till stånd på den grund att *hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte*

2. huset skall rivas *och hyresvärden anvisar annan lokal med vilken hyresgästen skäli-gen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,*

Nuvarande lydelse

gen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

57 a § första stycket

Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lä-

Föreslagen lydelse

3. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar annan lokal med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet,

5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och i övrigt inte strider mot god sed i hyresförhållanden.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 58 a §.

57 a §

Vid prövning enligt 57 § första stycket 5 av ett hyreskravs skälighet skall främst beaktas hyresläget på orten för jämförliga lokaler. En hyra som hyresvärden kräver för förlängning skall därvid anses som skälig, om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

genheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

57 a § tredje stycket

Har i fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om uthyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

57 a § andra stycket

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit,

2. när yttrandet avser anvisad lägenhet, att hyresnämndens bedömning icke varit riktig.

Har hyresnämnden avgett yttrande, får i tvist om ersättning enligt 57 § omständighet eller bevis, som inte har åberopats under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns särskilda skäl.

I tvist om ersättning enligt 57 § första stycket 2, 3 och 5 får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet, skall i fall som avses i tredje stycket hans slutliga ståndpunkt i tvisten, såvitt avser anvisning av lokal och villkor för förlängning, anses vara den som han angett närmast innan yttrandet avgavs.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

58 §

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han 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. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor *som han kräver* för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. *Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresvärden hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Tvisten skall hänskjutas till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen, om uppsägningstiden är nio månader eller längre, och annars inom tre veckor från uppsägningen, dock alltid före hyrestidens utgång.*

Om hyresvärden underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket *eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling*, är uppsägningen utan verkan.

Nuvarande lydelse

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.

Föreslagen lydelse

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 a §

Har hyresgästen sagt upp avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att komplettera ansökningen inom viss tid. Följs inte föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han önskar. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Om hyresgästen underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han ställer upp för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. En upplysning om detta skall tas in i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt uthyrning.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 b §

Föreligger ersättningsskyldighet enligt 57, 58 eller 58 a §, skall hyresvärden alltid betala en ersättning motsvarande en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden ersätta denna förlust i skälighetsomfattning. Därvid skall förlust för hyresgästen som har samband med att denne har bekostat ändring av lokalen beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

57 § tredje stycket

Förlust för hyresgästen som har samband med att denna bekostat ändring av lägenheten skall beaktas när ersättningen bestäms endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägen-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

heten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

59 §

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 57 § *andra stycket*, av hyresgästen, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttningen *under skälig tid*, dock högst ett år från hyrestidens utgång.

Uppskov får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller någon annan därigenom skulle orsakas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid den tidpunkten då avtalet upphör.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta.

70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § *andra stycket*, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § femte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 58 a §, av hyresgästen, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge *skäligt* uppskov med avflyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § *andra stycket*, 23 § *andra stycket*, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.
 2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 23 och 40 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.
 3. De nya bestämmelserna i 12 kap. 8 och 57-59 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.
 4. Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 §, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 1989 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas.

2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 9, 12a, 21 och 21a §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket*, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),

¹Lagen omtryckt 1985:660.

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:94),

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

9 §

När tvist hänskjutits till nämnd, skall nämnden, utom i fall som avses i andra eller tredje stycket, kalla parterna att inställa sig inför nämnden. Skall part inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § eller 12 kap. 58 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket eller 12 kap. 57 § första stycket samma balk.

Har tvisten hänskjutits till nämnden enligt 11 kap. 6 a § jordabalken och har sökandens motpart ej iakttagit föreläggande som avses i tredje stycket i samma lagrum, skall ärendet avskrivas, om avtalet ej är uppsagt enligt 11 kap. 5 § första stycket samma balk.

Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster om villkoren för hyra av bostadslägenheter, får nämnden, sedan ett lämpligt antal typfall av tvister prövats, med ledning därav avgöra övriga tvister utan muntlig förhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling inte behövs.

12 a §

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *marknadshyran för lägenheten eller om huruvida lägenheten som har anvisats av hyres-*

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *huruvida ersättningskyldighet föreligger enligt 12 kap. 57 § jordabalken om förlängning*

värden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken.

av hyresförhållandet inte skulle komma till stånd. Ärendet får i sådant fall inte avskrivas förrän fjorton dagar efter det att yttrandet har meddelats.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

21 §

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket *eller 12 kap. 58 a § tredje stycket* jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

I nämnds beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövt. I beslut om avskrivning enligt 9 § andra stycket skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om part kan klandra beslutet eller besvära sig över det eller göra ansökan om återupptagande, anges i beslutet vad parten därvid har att iakttaga.

Håller nämnden förhandling i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut ej meddelas samma dag som förhandlingen avslutats, meddelas beslutet inom två veckor därefter, om ej synnerligt hinder möter. Underrättelse om tiden för beslutets meddelande skall lämnas vid förhandlingen.

Slutligt beslut tillställs part genom nämndens försorg. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid förhandling i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

21 a §

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar nämnds yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet *lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift*, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar *den hyra eller* den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

Angår yttrandet *fråga om ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 57 § jordabalken*, skall nämnden i yttrandet *ange den dag då medlingsärendet kan komma att avskrivas*.

Angår yttrandet *arrendeavgift*, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

De nya bestämmelserna i 9, 12 a, 21 och 21 a §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

Förteckning över remissinstanserna

Remissyttranden har avgivits av Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt, bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås och Gävle, domstolsverket, statens pris- och kartellnämnd, statens institut för byggnadsforskning, riksrevisionsverket, byggnadsstyrelsen, postverket, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, HSB:s riksförbund, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, Entreprenörföreningen, Landsorganisationen i Sverige (LO), Hyresgästernas riksförbund, Sveriges köpmannaförbund, Småföretagens riksorganisation, Kooperativa förbundet (KF), Landstingsförbundet, Svenska kommunförbundet, Sveriges hotell- och restaurangförbund, Sveriges fastighetsmäklarsamfund, Konstnärernas riksorganisation (KRO), Konstnärliga och litterära yrkesutövares samarbetsnämnd (KLYS), Riksförbundet Kiosk och Gatukök, Sveriges kioskägares riksförbund, Lokalhyresgästföreningen i Stockholm, Stockholms stad, Gävle, Göteborgs, Linköpings, Malmö, Skara och Umeå kommuner, institutionen för fastighetsekonomi vid Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm, Stockholms handelskammare och Samfundet för fastighetsvärdering.

Lagrådets yttrande

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1988-03-14

Närvarande: justitierådet Mannerfelt, regeringsrådet Palm, justitierådet Freyschuss.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 10 mars 1988 har regeringen på hemställan av statsrådet Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Peter Rosén.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Innehållsförteckning

	Sid
Propositionen.....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	3
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 17 mars 1988.....	16
1 Inledning	16
2 Allmän motivering	16
2.1 Allmänna utgångspunkter	16
2.2 Skäligt hyreskrav	18
2.3 Förfarandet vid tvister.....	23
2.3.1 Hyresvärdens uppsägning	23
2.3.2 Hyresgästens uppsägning för villkorsändring.....	25
2.3.3 Medlingsförfarandet och de s. k. preklusions- och presumtionsreglerna.....	27
2.4 Uppskov med avflyttning.....	31
2.5 Ersättningsregler	34
2.6 Indexklausuler m. m.....	38
2.7 Ändrad användning.....	39
2.8 Andrahandsuthyrning.....	41
2.9 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	42
3 Upprättade lagförslag.....	43
4 Specialmotivering	43
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	43
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	51
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol	52
5 Hemställan.....	52
6 Beslut	52
 Bilaga 1 Kommitténs sammanfattning av betänkandet.....	53
Bilaga 2 Kommitténs lagförslag.....	58
Bilaga 3 Förteckning över remissinstanserna	73
Bilaga 4 Lagrådets yttrande.....	74

