

**Nr 22****Lagutskottets betänkande med anledning av motion om översyn av bestämmelserna om vräkning av hyresgäst****Motionen***Yrkande*

I motionen 1975:1140 av herr Lindkvist (s) och fru Theorin (s) hemställs att riksdagen hos regeringen begär en sådan översyn av bestämmelserna i hyreslagen som syftar till att förhindra vräkning från bostäder i enlighet med vad i motionen anförs.

*Motivering*

I motionen hänvisas till en början till de bestämmelser som kan leda fram till en vräkning av hyresgäst och dennes familjemedlemmar. Motionärerna erinrar bl. a. om att hyresrätten kan anses förverkad om hyresgäst vanvårdar lägenheten eller ej iakttar vad som behövs för att sundhet, ordning och skick skall bevaras inom fastigheten. Motionärerna anför i anslutning härtill att vikten av att hyresgästerna iakttar ordning, hänsyn och skötsamhet inte behöver ifrågasättas utan att detta ligger i allas intresse. Motionärerna anser emellertid att många människor upplever ett vräkningsförfarande som en rest från det gamla klassamhället. Ofta är det dessutom, påpekar motionärerna, fråga om människor som inte har den psykiska styrkan att själva bevaka sina rättigheter till stöd från samhället. Åtskilliga vräkningsdomar går ut över från arbetslivet utslagna eller personer som har uppenbara svårigheter att socialt reda upp sin tillvaro. I det övervägande antalet fall är det ekonomiska och sociala problem som lett fram till den uppkomna situationen.

Särskilt ömkansvärd blir enligt motionärerna en vräkning för barnfamiljer. Det framhålls att i ett samhälle som vårt bör barn inte få utsättas för de påfrestningar som vräkningsproceduren innebär, en upplevelse som kan efterlämna både hat och bitterhet mot samhället. De som utsätts för vräkning är enligt motionärerna heller inte alltid medvetna om rätten till bostadstillägg, om samhällets sociala service och om sin rättighet till en socialt fungerande bostad. Motionärerna anser att bättre information från samhället i nu berörda frågor är synnerligen angelägen. En vräkningsdom skall enligt motionärernas mening inte behandlas förrän de sociala serviceorganen har fullgjort sin skyldighet gentemot de personer som berörs av vräkningshotet.

På grund av det anförda anser motionärerna att bestämmelserna som

leder fram till vräkning bör ses över och ersättas av mera socialt betingade och mänskliga regler som gör samhället skyldigt att sätta in en konstruktiv, uppsökande och stödjande verksamhet som ger mening och innehåll åt samhällets ambitioner att skapa goda boendeförhållanden för sina medlemmar.

---

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från hovrätten för Västra Sverige, Malmö tingsrätt, riksskatteverket, socialstyrelsen, Föreningen Sveriges kronofogdar, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och sociala centralnämnden i Sundsvall.

### Gällande ordning m. m.

De allmänna reglerna om hyra finns numera i 12 kap. *jordabalken (JB)*, som trädde i kraft den 1 januari 1972. 12 kap. JB benämns av praktiska skäl ofta hyreslagen. Vissa bestämmelser om vräkning har intagits i *ut-sökningslagen (1877:31 s. 1)* i de avsnitt som behandlar verkställighet av domstols dom m. m. samt handräkningsåtgärder. Vräkning kan beskrivas som en av exekutiv myndighet verkställd åtgärd, varigenom någon tvångsvis avhyses från t. ex. bostadslägenhet sedan hyresrätten upphört att gälla. Mera detaljerade regler om bl. a. förfarandet vid vräkning saknas dock i nu gällande rätt.

Om hyresrätten upphört att gälla kan detta bero på att kontraktet uppsagts i vederbörlig ordning på grund av att hyrestiden utlöp utan att hyresgästen erhållit rätt till förlängning. Denna situation torde inte ha större praktisk betydelse eftersom hyreslagen ger hyresgästen ett starkt *besittningsskydd*, innebärande att han i regel har rätt till förlängning av avtalet (45–53 §§). Undantagen från denna regel, de s. k. besittningsskyddsbrytande grunderna, framgår av 46 § 1–10 mom. Enligt 58 § skall hyresvärden i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Om hyresgästen inte vill flytta skall han inom två månader hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Uppsägningen skall innehålla särskild underrättelse härom och är i annat fall ogiltig.

Att bestämmelserna om besittningsskydd över huvud taget inte är tillämpliga vid vissa fall av bostadsupplåtelse framgår av 45 § punkterna 1–3. Härmed avses främst korttidsupplåtelse av möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål samt sådana fall där lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad. Här kan nämnas att besittningsskyddet genom en lagändring, som trätt i kraft den 1 januari 1975, kommit att omfatta upplåtelse av annan bostad än som nyss nämnts även när hyresförhållandet varat kortare tid än nio månader.

Enligt 45 § punkt 3 gäller reglerna om besittningsskydd inte om hyresrätten är *förverkad*. I 42 § hyreslagen anges de olika förhållanden som kan leda till att hyresrätten förverkas. Uppräkningen är uttömmande, och en hyresvärd kan inte genom förbehåll i hyresavtal bestämma ytterligare grunder för förverkande. Frågan om förverkande prövas normalt av domstol eller av överexekutor. Frågan kan emellertid också bli föremål för prövning av hyresnämnd i samband med tvist om förlängning av hyresavtal. Den oftast återopade grunden för förverkande är bristande hyresbetalning. Andra mera frekvent förekommande förverkandeanledningar är vanvård av lägenheten, underlåtenhet att iaktta vad som fordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten i andra hand utan erforderligt samtycke eller tillstånd.

Genom de senaste årens reformer på hyreslagstiftningens område har hyresgästen fått ett väsentligt ökat skydd i besittningen av sin bostad. I samband därmed har även förverkanderegler varit föremål för översyn. Enligt nuvarande regler inträder i de situationer som nyss angivits förverkandepåföljd endast om det som ligger hyresgästen till last är av ej ringa betydelse och om hyresgästen ej efter tillsägelse vidtager rättelse. Vid förverkande på grund av bristande hyresbetalning kan hyresgästen *återvinna* hyresrätten genom att erlägga det oguldna hyresbeloppet inom viss angiven tid. Skyldighet föreligger numera att underrätta hyresgästen om hans rätt att genom betalning återvinna hyresrätten. Den tid inom vilken betalning måste ske är tolv vardagar räknat från den dag hyresgästen erhöll sådan underrättelse. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgavs underrättelsen.

Hyreslagen innehåller även särskilda regler till *skydd för hyresgästs make*. Enligt 47 § hyreslagen är maken i vissa situationer berättigad att själv erhålla förlängning av hyresavtalet. Sådan rätt kan föreligga också när hyresrätten är förverkad. Bestämmelserna äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt *lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad* har rätt att vid upplösning av samlevnaden överta hyresrätten.

Till de bestämmelser som bör uppmärksammas i detta sammanhang hör enligt vad som antytts ovan de exekutionsrättsliga reglerna om vräkning i utsökningslagen. Enligt dessa kan utmätningsmannen under vissa förutsättningar medge särskilt anstånd med en vräkning under fyra veckor (193 § 2 st. utsökningslagen). Enligt första stycket i samma paragraf gäller vidare att vräkning i regel inte får verkställas med mindre hyresgästen genom utmätningsmannens försorg minst fyra dagar i förväg fått underrättelse om den sökta verkställigheten.

Om lägenhet upplåtits åt arbetstagare på grund av hans arbetsanställning gäller särskilda bestämmelser angående hinder mot avhysning enligt *lagen (1936:320) om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter*.

### Lagberedningens förslag till utsökningsbalk

I ett av lagberedningen avgivet betänkande (SOU 1973:22, Utsökningsbalk) föreslås att utsökningslagen (UL) skall ersättas av en helt ny utsökningsbalk. I förslagets 16 kap. har intagits regler om verkställighet som avser annat än betalningsförpliktelse, bl. a. vräkning. Enligt 16 kap. 5 § skall kronofogdemyndigheten få befogenhet att vid behov anskaffa transportmedel och hyra utrymmen för förvaring m. m.

I motiven (betänkandet s. 424) anför lagberedningen beträffande nu gällande ordning bl. a.:

I fråga om det praktiska tillvägagångssättet i övrigt vid avhysning har ej meddelats några bestämmelser i UL. Gången brukar i fråga om förhyrd bostadslägenhet vara att krfm (kronofogdemyndigheten) jämte vittne och erforderligt handräckningsmanskap inställer sig i den lägenhet varifrån svaranden skall avhysas samt avlägsnar dennes tillhörigheter och eventuellt honom själv och hans familjemedlemmar. Avhysning brukar verkställas även mot den som härleder sin rätt från svaranden (subkonduktor), om denne inte gör gällande en självständig rätt till lägenheten som sökanden är skyldig respektera eller invändning därom kan lämnas utan avseende. Är sistnämnda fråga tvistig, kan avhysning sålunda inte äga rum utan att frågan blivit vederbörligen prövad. Tillhörigheterna placeras på plats som sökanden anvisar, om inte någon annan lokal står till buds. På åtskilliga håll transporteras svarandens tillhörigheter till kommunalt magasin. Det är i princip svarandens sak att ta hand om egendomen. I allmänhet befinner sig svaranden i sådana omständigheter att de sociala myndigheterna måste bistå honom. Efter att lägenheten har utrymmts låses dörrarna och nycklarna överlämnas till sökanden.

Angående den föreslagna bestämmelsen i 16 kap. 5 § anförde beredningen bl. a.:

Frågan hur det skall förfaras med egendomen efter avhysningen är många gånger praktiskt svårlöst. Den som avhysts från en lägenhet har kanske ingenstans att ta vägen eller saknar medel till borttransport av sitt bohag m. m. Att hans tillhörigheter blir stående t. ex. på trottoar utanför fastigheten är naturligtvis inte lämpligt. Enligt 2 § allmänna ordningsstadgan (1956:617) får över huvud allmän plats som avses där inte utan tillstånd begagnas för upplag eller avstjälpling. Och sökanden torde knappast vara skyldig att ställa utrymme till förfogande.

I princip får det anses åvila de sociala myndigheterna att, under de förutsättningar som eljest gäller för socialhjälp, ekonomiskt bistå svaranden med borttransport och eventuell förvaring av egendomen, i den mån han inte kan ordna den sak själv. Detta torde i allt fall gälla vid avhysning från bostadslägenhet. Enligt vad beredningen inhämtat förekommer det också på sina håll att kommunal myndighet medverkar, bl. a. med behövlig förvaring i magasin under viss tid. Så är t. ex. fallet i Stockholm där emellertid sökanden brukar få förskottera kostnaden för transport till kommunens förvaringslokal och för viss kortare tids förvaring där. Kostnaderna för fortsatt förvaring debiteras ägaren. Om denne inte avhämtat sina tillhörigheter när viss frist gått ut, säljs dessa. Behållen köpeskilling används i första hand till att betala de kostnader som debiterats ägaren. Förfarandet har utvecklats

sig utan stöd av författningsbestämmelser och det har satts i fråga huruvida försäljning i angiven ordning är lagligen tillåten. ---

Det är av vikt att här skilja mellan krfms befogenhet att vidta nödvändiga eller önskvärda åtgärder, på ena, samt skyldigheten för sökanden att förskottera kostnaden, på andra sidan. I *första stycket* av förevarande 5 § fastslås krfms befogenhet att vid olika former av verkställighet, inkl. avhysning, i mån av behov anskaffa transportmedel, hyra utrymmen för förvaring och vidta andra åtgärder som föränleds av verkställigheten. Bestämmelsen avser att ge krfm de praktiska hjälpmedel som behövs för att verkställigheten skall kunna ske på ett sätt som vid nutida förhållanden kan anses godtagbart inte bara från rent exekutiva utan även från vidare synpunkter. Även försäkring skall kunna tecknas, om det anses behövt.

En del av nu nämnda åtgärder är tydligen inte nödvändiga för att själva verkställigheten skall kunna genomföras utan avser väsentligen att skydda svaranden mot förlust vid avhysning. Det gäller förhyrandet av och transport till förvaringslokal samt försäkring. Enligt beredningens mening är det inte rimligt att sökanden skall vara skyldig att svara för kostnaden för alla åtgärder som här kan vara i och för sig välmotiverade. Han har ju inte någon förpliktelse att sörja för svarandens tillhörigheter. Om sökanden åläggs att anvisa utrymme för lagring inom den egna fastigheten, uppnår han inte vad avhysningen skall leda till, nämligen att avlägsna svarandens tillhörigheter därifrån. Att sökandens förpliktelse beträffande kostnaderna begränsas får emellertid inte hindra att andra av sociala skäl behövliga åtgärder vidtas genom krfms försorg. I den mån kommunen inte är skyldig att ingripa bör krfm få vidta sådana åtgärder på statens bekostnad, med rätt för statsverket att söka åter kostnaden av svaranden. Oftast saknar svarandens tillgångar som kan användas till betalning av kostnaden. Denna får i så fall stanna på statsverket i den mån åtgärderna gått utöver vad sökanden varit skyldig att svara för. ---

En rimlig ordning synes vara att krfm på förhand tar kontakt med vederbörande sociala myndighet och påkallar dess ingripande. Om det anses praktiskt behövt, kan övervägas att genom författningsändring ge krfm uttrycklig befogenhet att göra framställning om socialhjälp på svarandens vägnar. Socialhjälp bör under vanliga förutsättningar kunna utgå för transportkostnaden och eventuellt behövt särskild förvaring av svarandens egendom. Ofta får kommunen ordna ny bostad. Om detta redan skett, kan egendomen föras direkt till den nya lägenheten. I andra fall får egendomen, om kommunen ordnat med förvaringslokal för hithörande ändamål, föras till den lokalen. Om annan lokal behöver hyras, kan även kostnaden därför tänkas bära utgå i form av socialhjälp. Vare sig egendomen förs till ny bostadslägenhet eller till förvaringslokal bör krfm lämpligen förskottera kostnaden för åtgärden. Detta gäller inte bara fall då socialhjälp kan påräknas utan även när sådan hjälp av den ena eller andra anledningen är utesluten. Däremot bör det inte åligga sökanden att förskottsvis eller i annan ordning svara för mer än kostnaden för själva utrymningen av den förhyrda lägenheten.

## Remissvaren

*Socialstyrelsen, sociala centralnämnden i Sundsvall och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* ställer sig positiva till motionen och anser att ett beslut om avhysning inte bör få verkställas förrän bl. a. de sociala myn-

digheterna underrättats och/eller fullgjort sina skyldigheter. Några remissinstanser ställer sig dock mera tveksamma till motionärernas förslag under påstående att de berörda problemen ligger utanför hyreslagstiftningens område (*Hyresgästernas riksförbund och riksskatteverket*) eller att det redan i dagens läge förekommer ett nära samarbete mellan kronofogdemyndighet och socialmyndighet inför en förestående vräkning (*Sveriges fastighetsägareförbund, hovrätten för Västra Sverige, Malmö tingsrätt*).

Föreningen *Sveriges kronofogdar* finner det önskvärt att de sociala myndigheternas plikter i samband med vräkning detaljregleras men anser att de i motionen berörda problemen bör prövas i samband med arbetet med en ny utsökningsbalk. Några remissinstanser har framhållit det nödvändiga i att avhysning under alla förhållanden bibehålls som en yttersta åtgärd att tillgodose medhyresgästers och fastighetsägares berättigade intressen.

*Socialstyrelsen* anför att enligt nuvarande socialhjälpslagstiftning social nämnd/social centralnämnd inte kan åläggas att utge annan socialhjälp än den som meddelas enligt 12 § socialhjälpslagen (obligatorisk socialhjälp). Vid vräkning har nämnderna enligt barnavårds- och socialhjälpslagarna skyldighet att sörja för minderåriga och i vissa fall deras vårdare. Det framhålls att insatser enligt nämnd lagstiftning kan förekomma utan att man för den skull i alla lägen lyckas undvika en vräkning.

*Socialstyrelsen* har i samband med yttrandet över motionen inhämtat uppgifter om rådande praxis från ett flertal socialvårdskonsulenter. Av deras yttranden sägs framgå att i kommunerna praxis har utvecklats till att sociala centralnämnderna får kopia av vräkningsdomen från exekutionsmyndigheten och/eller att kontakt tas innan vräkningsdom avkunnas. *Socialstyrelsen* understryker att frågan om översyn av hyreslagstiftningen, innebärande t. ex. skyldighet för exekutionsmyndigheten att inhämta den sociala centralnämndens yttrande angående vidtagna eller planerade åtgärder innan vräkningsdomar avkunnas, är värd en noggrann prövning.

Det har dock enligt *socialstyrelsen* förekommit att socialhjälp såväl enligt 12 § (obligatorisk) som enligt 13 § (frivillig hjälp) socialhjälpslagen utgivits till upprepade hyresbetalningar och att man ändå på sikt inte kunnat undvika vräkning. *Socialstyrelsen* erinrar vidare om att vräkningar förekommer av andra anledningar än bristande hyresbetalning, t. ex. vid vanvård av lägenhet, störande av omkringboende p. g. a. missbruksproblem etc. Enligt *socialstyrelsens* uppfattning torde dock sociala centralnämndernas ökade insatser på uppsökande och förebyggande verksamhet minska antalet vräkningar.

*Sociala centralnämnden i Sundsvall* uppger att antalet verkställda vräkningsbeslut varit relativt få under de senare åren. Ändock är de enligt nämnden ett stort bekymmer för de drabbade och vållar dem många svårigheter när de sker. Den vanligaste orsaken till vräkning av hyresgäst uppges vara en kombination mellan brister i betalningsskyldigheter och vad som kan bedömas som störande uppträdande.

Centralnämnden anför vidare att i Sundsvalls kommun ett samarbete har etablerats mellan social centralnämnd och de allmännyttiga bostadsföretagen för att i möjligaste mån undanröja skäl för vräkning i enskilda fall eller för att – om vräkning bedöms som nödvändig – göra denna så skonsam som möjligt. I denna situation åtar sig sociala centralnämnden att svara för hyreskostnaderna samtidigt som krav ställs om att vräkning ej verkställs innan annan, och såvitt möjligt är genomförbart, lämplig bostad kan anvisas hyresgästen.

Centralnämnden anser de i motionen påtalade vådorna av verkställda vräkningar påtagliga och vill för sin del tillstyrka varje åtgärd som kan minska behovet av vräkningar av hyresgäster samt även reducera de olyckliga effekter sådana åtgärder har för enskilda. En översyn av lagstiftning bör enligt nämnden ha till syfte att omöjliggöra vräkning innan annan bostad anvisas, och ett vräkningsförfarande bör ej heller få vidtagas innan sociala myndigheter underrättats och fått tillfälligt rådrum för att tillsammans med hyresgäst planera flyttning till annan bostad.

SABO instämmer i princip i den grundsyn på vräkningsförfarandet som framförs i motionen, inte minst vad som sägs om att vräkningsdom inte skall behandlas förrän de sociala serviceorganen har fullgjort sin skyldighet gentemot de personer som berörs av vräkningsshotet. SABO-företag, som står inför ett vräkningsförfarande, sägs ha som viktig grundläggande princip att först kontakta de sociala myndigheterna.

SABO framhåller emellertid att en utdragen behandling från de sociala serviceorganens sida kan vara till stor skada såväl för den vräkningshotade som för företaget. SABO anser det likväl motiverat att bestämmelserna i hyreslagen överses för att förhindra vräkning innan de sociala myndigheterna fullgjort sina skyldigheter.

*Hovrätten för Västra Sverige* redogör inledningsvis för de nu aktuella reglerna i bl. a. hyreslagen och framhåller att hyresgäst fått ett väsentligt ökat skydd i besittningen av sin bostad genom de senaste årens reformer på hyreslagstiftningens område. Hovrätten understryker att förverkandereglerna inte enbart är avsedda att tillgodose hyresvärdens anspråk på att hyresgästen fullgör sina förpliktelser utan också är ägnade att skapa trivsel för övriga boende i fastigheten. Hovrätten anser dock i likhet med motionärerna att man vid bedömningen av en hyresgästs ställning i en förverkandesituation måste ta hänsyn även till andra faktorer än den rent hyres- och exekutionsrättsliga regleringen. Av särskild vikt sägs vara den sociala service som samhället i olika avseenden kan erbjuda den hyresgäst som har behov av ekonomiskt stöd för att klara av sina hyresbetalningar eller som av någon anledning hamnat i konflikt med sin hyresvärd. Hovrätten erinrar därvid om den betydande reduktionen av boendekostnaden som kan uppnås med stöd av de reviderade bestämmelserna om bostadstillägg. Vidare påpekas att genom den nyligen genomförda rättshjälpsreformen möjligheterna att erhålla hjälp i rättsliga angelägenheter högst avsevärt förbätt-

rats. Råd och hjälp i hyresfrågor kan enligt hovrätten även erhållas genom hyresnämnderna och i viss utsträckning genom de lokala partsorganisationerna på hyresmarknaden.

Hovrätten säger sig vara medveten om att det kan inträffa att en hyresgäst på grund av bristande insikter om sina möjligheter att erhålla hjälp och stöd från samhällets sida eller genom att alltför sent vända sig till de sociala myndigheterna går förlustig sin hyresrätt. Enligt vad hovrätten erfarit förekommer det emellertid i praktiken ytterst sällan att ett avhysningsbeslut verkställs utan att de sociala myndigheterna i förväg – av hyresvärderna eller av hyresgästen – underrättats om den förestående avhysningen. Vederbörande socialbyrå får härigenom i flertalet fall möjlighet att t. ex. genom kontakt med hyresvärderna eller betalning av hyran förhindra vräkningen. Hovrätten hänvisar i detta sammanhang till vad lagberedningen anför i sitt betänkande Utsökningsbalk (SOU 1973:22) s. 442–444.

Motionärernas förslag att de sociala myndigheterna genom en aktiv, uppsökande verksamhet mera generellt skall vara skyldiga att ingripa i ett vräkningssärende är enligt hovrätten inte invändningsfritt. För många människor framstår säkerligen en sådan verksamhet som alltför påträngande och stridande mot den personliga integriteten. Enligt hovrättens mening bör önskemålet att i ökad utsträckning förhindra vräkning av bostadshyresgäst kunna tillgodoses genom en ökad information från samhällets sida om hyresgästs rättigheter i nu angivna situationer och om hans möjligheter att erhålla hjälp och bistånd genom det allmännas försorg.

Möjligen skulle enligt hovrätten kunna övervägas att införa skyldighet för hyresvärd att redan i samband med uppsägning på grund av förverkande – eller i fall som avses i 8 § fjärde stycket hyreslagen i samband med stämningensansökan eller ansökan om vräkning – på fastställt formulär informera hyresgästen om möjligheterna att erhålla samhällets bistånd.

*Malmö tingsrätt* upplyser att under första kvartalet 1975 vid tingsrätten meddelades 254 lagsökningsutslag samt 24 domar i fastighetsmål innefattande vräkning av hyresgäst eller bostadsrättshavare.

Tingsrätten hänvisar därvid till vissa statistiska och andra uppgifter från kronofogdemyndigheten i Malmö, vilka sägs innebära bl. a. följande. I de fall ansökan gäller bostadslägenheter underrättas socialvärderna regelmässigt omedelbart om den sökta åtgärden. När så är möjligt ställs medel till förfogande för reglering av hyran. I många fall anvisas annan lägenhet, dit flyttning kan ske. Till följd härav och av andra orsaker förekommer det därför i stor utsträckning att hyresgästen frivilligt avflyttar från lägenheten och för kronofogdemyndigheten återstår endast att konstatera, att avflyttning skett. I de fall vräkning fullbordas är hyresgästerna ofta frånvarande vid förrättningen. Det förekommer dock i 20–30 % av fallen att verkställigheten sker i hyresgästens närvaro. Detta gäller även familjer med barn. Det är här i regel fråga om fall, där familjen vägrat godtaga erbjuden lägenhet, därför att den hållit för låg standard. Ibland har förekommit att socialvärderna

visserligen utbetalat medel till familjen för hyresskuldens reglerande men familjen förbrukat dessa för andra ändamål och socialvården därefter vägrat ställa nya medel till förfogande. I en del fall skulle vräkning troligen ha kunnat undvikas, därest hyresbidrag av socialvården utbetalats direkt till hyresvärden.

Tingsrätten anför med stöd av ovanstående uppgifter att endast en mindre del av vräkningsutslagen leder till fullbordad verkställighet genom myndighets försorg. Det får enligt tingsrätten också antagas att de fall, där verkställighet icke fullbordas, i stor utsträckning avser sådana situationer, där en hyresgäst på grund av bristande kännedom om sina möjligheter till hjälp från samhällets sida förverkat sin hyresrätt men stödåtgärder kunnat insättas under verkställighetsstadiet och därigenom fullföljd av vräkningen förhindrats. Det samarbete mellan verkställighetsmyndighet och socialvårdande organ, som ovan angetts förekomma i Malmö, torde enligt tingsrätten äga rum även på andra håll. Tingsrätten erinrar om att hyresgästens besittningsskydd förstärkts och förverkandebestämmelserna i hyreslagen översetts genom de senaste årens lagstiftningsarbete. Då de senare bestämmelserna – såsom motionärerna själva framhållit – tillkommit inte enbart för att tillgodose hyresvärdens krav på att hyresgästen fullgör honom åvilande skyldigheter utan jämväl i skötsamma hyresgästers intresse synes enligt tingsrätten motionärernas syfte knappast kunna tillgodoses genom en förnyad översyn av reglerna om hyresrättens förverkande. Tingsrätten anser det dock kunna övervägas att i det formulär till underrättelse enligt 12 kap. 44 § 1 st. JB, varom förmåles i 3 st. av nämnda paragraf, intaga erinran om de möjligheter till bostadstillägg och socialt bistånd, som samhället erbjuder. Uteslutet skulle väl heller inte vara att partsorganisationerna på hyresmarknaden även övervägde att i standardformulär till hyreskontrakt intaga sådan erinran. Framför allt torde det dock enligt tingsrätten ankomma på samhället att genom ökad upplysning, bättre människovård och framsynt miljöplanering medverka till en förbättring av de av motionärerna berörda förhållandena.

*Sveriges fastighetsägareförbund* anför att vräkningsförfarandet i hyresförhållanden redan genom nu gällande bestämmelser blivit en sista utväg, som endast utnyttjas i undantagsfall. I de av motionärerna påtalade tyfallen, då en hyresgäst brutit hyresavtalet genom att inte betala förfallen hyra, upplåta lägenheten till annan utan tillstånd, grovt vanvårda lägenheten och/eller åsidosätta vad som erfordras för att bevara "sundhet, ordning och skick" i lägenheten och fastigheten, skyddas han genom garantier i flera led mot en snar och opåräknad avhysning. Förbundet erinrar om att hyresgästen efter kontraktsbrott i regel ges möjlighet till rättelse och försitta denna möjlighet innan det kan göras gällande att han definitivt förverkat sin hyresrätt. Då hyran uteblivit, kan möjligheten att efter uppsägning återvinna hyresrätten genom inbetalning av hyran inom 12 söckendagar sägas innefatta en möjlighet att genom "rättelse" värja sig mot förverkandepåföljd

och vräkning. Förbundet påpekar att hyresgästen skall erinras om denna möjlighet i själva uppsägningen eller under avhysningsförfarandet, varigenom skapats ytterligare garantier mot att hyresgästen på grund av okunighet försättes i en situation, där han löper risken att bli avhyst.

Enligt förbundets åsikt medför vidare själva avhysningsprocessen, vare sig den förs inför överexekutor eller i fastighetsdomstolen, en automatisk fördröjning av själva avhysningsförfarandet. Denna respit på ca två månader eller mer ger hyresgäst och socialförvaltning (eller annan vederbörande myndighet) rådrum att skaffa en ny lägenhet. Med nuvarande bostadsöverskott måste det enligt förbundet vara möjligt att finna en acceptabel ersättningslägenhet på betydligt kortare tid. Under målets gång ges dessutom en möjlighet till förlikning, som ofta begagnas, framför allt då det är fråga om ogulden hyra. Förbundet erinrar vidare om att kronofogden, sedan utslag eller dom meddelats, kan medge anstånd med verkställandet upp till fyra veckor. Sådana anståndsbeslut blir dock sällan nödvändiga eftersom hyresvärdarna själva i ömmande fall brukar gå med på uppskov för att bereda hyresgästen ytterligare tillfälle till frivillig avflyttning.

Då hyran lämnats obetalad, anser förbundet att det med hänsyn till fastighetens ekonomi inte kan anses rimligt att hyresvärden under en ovisst väntetid – i avvaktan på hyresgästens frivilliga avflyttning till annan lägenhet – hindras från att på nytt hyra ut lägenheten till betalande hyresgäst. Vräkningshotet utövar i dessa fall en nödvändig press på den försumliga hyresgästen att skaffa annan bostad. Både för socialförvaltningen och berörda hyresgäster måste det finnas en yttersta gräns för tidsuträktnen. Denna gräns är enligt förbundets åsikt redan med gällande regler tillräckligt elastisk.

När det gäller de eljest vanligaste fallen av förverkad hyresrätt – då hyresgästen gjort sig skyldig till grava störningar eller annan misskötsamhet – anser förbundet att man också, främst av hänsyn till övriga hyresgäster i huset, måste kunna sätta en yttersta gräns för kvarboendet.

Förbundet framhåller att det redan nu föreligger ett nära samarbete mellan kronofogdemyndigheten och de sociala myndigheterna, vilket blivit alltmera utbyggt under senare år. Behovet av stöd och hjälp i samband med att någon tvångsvis skiljes från sin lägenhet är bland annat på grund härav tillgodosett i sådan omfattning att nya regler i hyreslagen eller andra åtgärder enligt förbundets mening inte är erforderliga.

*Föreningen Sveriges kronofogdar* anför att på grund av otidsenlig lagstiftning verkställighet av vräkningsutslag ofta är förenad med stora praktiska svårigheter. Föreningen utgår ifrån att frågan kommer att få en nöjaktig lösning i det förslag till utsökningsbalk som torde komma att framläggas inom något år.

Föreningen erinrar om att avtal på hyresrättens område innebär möjlighet för hyresvärd att utverka vräkning av hyresgäst som på väsentligt sätt brutit hyresavtalet. Detta gäller oavsett om bostad tillhandahålls av enskild fastighetsägare, Kooperation, allmännyttigt bostadsföretag eller staten. Enligt

motionärerna uppfattas vräkning av många som en "rest från det gamla klassamhället". Fullgörandet av ömsesidigt träffade avtalsvillkor har enligt föreningen dock inte med något visst samhällssystem att göra utan är en fråga av stor betydelse för alla rättssamhällen. Självfallet måste då också finnas någon form av sanktion för skadelidande part i ett avtalsförhållande.

Under senare år, fortsätter föreningen, har antalet ansökningar om vräkning ökat i betydande grad. Detta innebär avsevärt merarbete för såväl exekutiva som sociala organ. Det är därför enligt föreningen önskvärt att bestämmelserna om besittningsskydd ges en sådan utformning att vräkningsutslag kommer till stånd endast i de fall hyresvärden har ett verkligt intresse av att hyresgästen tvingas avflytta.

Föreningen säger sig dela uppfattningen att en vräkningsdom inte skall behandlas förrän de sociala serviceorganen har fullgjort sin skyldighet gentemot de personer som berörs av vräkningshotet. Föreningen vill i detta sammanhang framhålla att detaljbestämmelser om de sociala myndigheternas skyldighet att ingripa i vräkningsärenden för närvarande saknas. Särskilt bekymmersam sägs bristen på regler vad gäller förvaring av vräkta personers bohag vara. I flertalet kommuner lägger socialvårdsmyndigheten ned relativt stora ansträngningar för att bistå vräkningshotade. I vissa kommuner har emellertid vederbörande kronofogdemyndighet i upprepade fall ansett sig böra särskilt initiera socialvårdsmyndigheten för att åstadkomma godtagbar lösning av de vräkningshotades problem. Föreningen anser detta otillfredsställande och finner det önskvärt att de sociala myndigheternas plikter i samband med vräkning detaljregleras. Härvid bör enligt föreningen en generell regel tillskapas, som innebär ovillkorlig skyldighet för kommun att i samtliga avhysningsfall svara för vården av den avhystes tillhörigheter samt tillse att den avhystes rätt med avseende på bohaget tillvaratas efter genomförd exekutiv förrättning.

Reglerna om verkställighet av vräkningsutslag sägs vidare vara ofullständiga så till vida att de saknar begränsning av den tid inom vilken ansökan om avhysning kan leda till att kronofogdemyndigheten måste verkställa vräkning. Det förekommer inte sällan att vräkningshotad hyresgäst sitter kvar i sin bostad ännu sedan mer än sex månader förlutit från det att vräkningsutslag meddelats. Denne har i sådana fall inte lyckats utverka nytt hyresavtal eller förstått att nytt hyresförhållande ändå uppkommit utan bor kvar tills vidare med ett latent vräkningshot över sig. Föreningen anser att detta är otillfredsställande och föreslår ändrade regler på denna punkt. Verkställighet av vräkningsutslag bör sålunda endast få ske inom viss tid – förslagsvis sex månader – från det utslaget först kunnat verkställas.

Enligt föreningens mening är det lämpligt att de problem motionärerna pekat på i första hand prövas under arbetet inom justitiedepartementet med förslag till utsökningsbalk.

*Hyresgästernas riksförbund* anför att motionärernas syfte är oklart och att det förefaller som man vill angripa problem som ligger utanför hyreslag-

stiftningens område genom ändringar i hyreslagen. Enligt förbundet bör det vara ostridigt att någon form av rättsligt reglerade möjligheter att skilja hyresgäst från bostad behövs. Grovt åsidosättande av åtaganden och bristande hänsyn drabbar ofta övriga hyresgäster. I självkostnadsbaserade förvaltningar kommer kostnader för hyresförluster p. g. a. bristande betalning förr eller senare på hyresavierna. Bristande ordning och störande uppträdande drabbar i första hand de kringboende. Flerfamiljshusboendet bygger i hög grad på människors tolerans och förståelse för varandras skilda förutsättningar och uppfattningar. Förbundet anser att toleransen måste vara ömsesidig och att det finns en gräns för hur mycket av bristande hänsyn som kringboende kan acceptera utan att uppleva sitt besittningsskydd som i praktiken urholkat.

Förbundet erinrar om att hyreslagstiftningen reglerar grunderna för förverkande av hyresrätten och på vilket sätt skiljandet från lägenhet skall gå till. I fall att förverkandet beror på bristande betalning finns också inbyggt skydd mot rättsförlust på grund av bristande kunskaper om de rättigheter som lagstiftningen ger. Det sagda hindrar dock enligt förbundet inte att det finns behov av att överse de i hyreslagen givna förverkandegrunderna.

Det problem som motionärerna synes vilja komma åt sammanhänger enligt förbundet med att avhysningar på grund av bristande betalning ofta drabbar boende med ekonomiska svårigheter beroende på låga inkomster eller tung försörjningsbörda. Samhället har i och för sig möjligheter och skyldighet att ge stöd i sådana situationer. Är dessa möjligheter otillräckliga anser förbundet det angeläget att ändra på detta. Det sägs dock inte kunna ske inom ramen för hyreslagstiftningen. De frågor som motionärerna tar upp anses snarare sammanhånga med att samhället ofta inte i tid får kontakt med de stödbehövande och vetskap om behoven. Förbundet anser att det krävs mer aktiva insatser härvidlag och att ansvaret för att man får de kontakter som behövs för att fullgöra uppgiften i första hand måste vila på de myndigheter som har att ge stöd.

Lösandet av de sociala problem som motionärerna berör synes enligt förbundet vara en fråga som ligger utanför hyreslagstiftningen. Oaktat detta kan det finnas skäl i att undersöka vilka möjligheter som kan stå till buds för att genom hyreslagstiftningen underlätta för exempelvis de sociala myndigheterna att i tid ingripa då människor med socialt stödbehov hotas av att förlora sin bostad. Det vore enligt förbundets mening värt att pröva möjligheterna att införa regler om underrättelse till sociala myndigheter liknande dem som gäller för hyresvärdens skyldighet att underrätta hyresgäst om sina möjligheter att återvinna hyresrätten vid bristande betalning. Med hänvisning till vad som anförts föreslår förbundet att motionens yrkande avslås men att riksdagen begär en översyn av möjligheterna att genom hyreslagstiftningen underlätta för de sociala myndigheterna att fullgöra sina uppgifter.

*Riksskatteverket* anför att de i motionen berörda problemen avser utsök-

ningslagen och inte hyreslagen. Verket upplyser att underrättelse till socialvårdsmyndighet lämnas om förestående vräkning på särskilt formulär i samband med att hyresgästen erhåller sådan underrättelse som skall lämnas minst fyra dagar före vräkningen. Verket anser att samarbetet mellan kronofogdemyndighet och social myndighet i dag fungerar tillfredsställande. Sådana dramatiska vräkningsförfaranden som antyds i motionen sägs sällan eller aldrig förekomma. Enligt riksskatteverkets mening skulle dock en vidgad möjlighet för kronofogdemyndighet att bevilja anstånd med verkställighet av vräkning underlätta både för kronofogdemyndighet och social myndighet att tillgodose inblandade parterers intressen. Verket hänvisar härvid till sitt yttrande den 18 april 1974 över lagberedningens förslag till utskökningsbalk. Med hänsyn till att utskökningsbalken väntas träda i kraft först i början av 1980-talet anser verket det finns anledning att redan nu överväga att införa en vidgad möjlighet för kronofogdemyndighet att bevilja anstånd med verkställighet av vräkning.

### Utskottet

Motionärerna framhåller att det i allmänhet är personer med sociala problem i ett eller flera hänscenden som drabbas av att bli vräkta från sin bostadslägenhet. Ofta är det dessutom, påpekar motionärerna, fråga om människor som inte har den psykiska styrkan att själva bevaka sin rätt att erhålla stöd från samhällets sida. I motionen framhålls att bättre information angående de sociala rättigheterna är angelägen i vräkningsärendena. Ett beslut om vräkning skall enligt motionärernas uppfattning inte heller få behandlas förrän de sociala serviceorganen fullgjort sina skyldigheter gentemot de personer som berörs av vräkningsshotet. På grund av det anförda hemställer motionärerna att bestämmelserna i hyreslagen, som leder fram till vräkning, ses över och ersätts av mera socialt betingade och mänskliga regler.

Utskottet vill inledningsvis fästa uppmärksamheten på att de i motionen berörda frågorna i första hand utgör ett socialt och – såvitt gäller själva förfarandet vid vräkning – exekutionsrättsligt problem. Bland bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (den s. k. hyreslagen) finns nämligen inga regler om vräkning. Däremot är hyreslagens bestämmelser om förverkande av hyresrätten indirekt av betydelse så till vida att ett förverkande kan leda fram till ett avhysningsbeslut. I 42 § hyreslagen anges uttömmande de olika förhållanden som kan medföra att hyresrätten förverkas. Det är genomgående fråga om grova kontraktsbrott från hyresgästens sida. Den oftast återopade grunden för förverkande är bristande hyresbetalning. Andra vanligen förekommande förverkandeanledningar är vanvård av lägenheten, underlåtenhet att iaktta vad som fordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten i andra hand utan erforderligt tillstånd.

Utskottet vill i sammanhanget erinra om att hyresgästen genom de senaste årens reformer på hyreslagstiftningens område fått ett väsentligt ökat skydd i besittningen av sin bostad. I samband härmed har även förverkandereglererna varit föremål för översyn. I de situationer som angivits i nästföregående stycke inträder sålunda förverkandepåföljd endast om det som lagts hyresgästen till last ej är av ringa betydelse och hyresgästen ej efter tillsägelse vidtagit rättelse. Vid förverkande på grund av bristande hyresbetalning kan hyresgästen dessutom återvinna hyresrätten genom att erlägga det oguldna hyresbeloppet inom tolv vardagar. Skyldighet föreligger att underrätta hyresgästen om denna rätt. Dessa inskränkande bestämmelser med avseende på förverkandepåföljden garanterar sålunda hyresgästen ett skydd såväl mot snabba och överraskande avhysningar som mot rättsförluster på grund av bristande kunskaper om återvinningsrätten. Genom de senaste årens successiva reformer inom hyreslagstiftningen har enligt utskottets mening hyresgästens intressen i förverkandefallen blivit tämligen väl tillgodosedda, såvitt avser rättsförhållandet till hyresvärden. Mot denna bakgrund anser utskottet att något egentligt behov av översyn av hyreslagstiftningen i det hänseende motionärerna åsyftat f. n. inte kan anses föreligga.

Om man däremot ser till motionens allmänt sociala syfte vill utskottet betona att motionärerna anfört åtskilliga synpunkter som förtjänar beaktande. I denna del har motionen också fått ett positivt gensvar vid remissbehandlingen. Framför allt gäller detta om motionärernas grundtanke att ett avhysningsbeslut inte skall få verkställas förrän de sociala myndigheterna haft tillfälle att fullgöra sina uppgifter, såvitt avser behovet av social service och kurativa insatser för dem som berörs av vräkningshotet. Det bör enligt utskottets mening dock uppmärksammas att det redan i dagens läge utan direkt reglering i lag förekommer ett långtgående samarbete mellan exekutiva och sociala myndigheter inför en förestående vräkning. Detta har också flertalet remissinstanser vitsordat. Sålunda förekommer det praktiskt taget aldrig att ett beslut om vräkning av t. ex. en barnfamilj verkställs förrän vederbörande socialvårdsmyndighet fått underrättelse från kronofogdemyndigheten om den planerade förrättningen.

Utskottet delar motionärernas uppfattning att det bör vara en allmän strävan hos de sociala myndigheterna att så långt möjligt förebygga att vräkning över huvud taget behöver tillgripas. Härvid framstår en ökad satsning på information angående hyresgästens sociala rättigheter, framför allt rätten till bostadstillägg, som angelägen. Även i övrigt synes rutinerna för samråd och samarbete mellan de berörda samhällsorganen kunna ytterligare byggas ut och effektiviseras. I ett ömsesidigt förpliktande avtalsförhållande av det slag varom här är fråga torde man dock enligt utskottets mening aldrig kunna helt avvara vräkningsinstitutet som en yttersta påföljd när rättelse ej har skett. I dylika fall måste det dock ankomma på de sociala myndigheterna att i möjlig mån lindra verkningarna av avhysningen, i första hand genom att försöka bereda hyresgästen en ersättningsbostad.

Utskottet vill i anslutning härtill peka på några med verkställigheten av avhysning sammanhängande problem, vilka aktualiserats genom remissbehandlingen av motionen. Som huvudregel gäller att kronofogdemyndigheten kan bevilja anstånd med vräkning högst en vecka. Endast om synnerliga skäl föreligger kan anståndet utsträckas till fyra veckor. I bl. a. riksskatteverkets remissyttrande har framhållits att en vidgad möjlighet för kronofogdemyndigheten att medge anstånd skulle underlätta för berörda myndigheter att tillgodose de inblandade parternas intressen. Vidare har Föreningen Sveriges kronofogdar anfört att bristen på mera detaljerade föreskrifter rörande det praktiska förfarandet vid vräkning är bekymmersam. Föreningen har också pekat på att ett vräkningsutslag enligt nu rådande rättsuppfattning inte preskriberas och att hyresgästen således kan bo kvar i bostaden under lång tid med ett latent vräkningshot över sig.

Beträffande nu berörda frågor av social och exekutionsrättslig natur vill utskottet erinra om det omfattande arbete som f. n. pågår inom justitiedepartementet med syfte att utarbeta en helt ny utsökningsbalk. Till grund för detta arbete ligger lagberedningens betänkande (SOU 1973:22) Utsökningsbalk och de däröver inhämtade remissyttrandena. Detta lagstiftningsarbete kan väntas leda till att förfarandet vid avhysningsförrättningar får en betydligt mera detaljerad reglering än som f. n. är fallet. Utskottet förutsätter att de synpunkter som framförs i förevarande motion och de ovan refererade remissyttrandena kommer att beaktas vid utarbetandet av den nya balkens bestämmelser rörande vräkning. Med anledning av vad som anförts i remissyttrandet från Föreningen Sveriges kronofogdar vill utskottet särskilt peka på att det synes erforderligt att införa bestämmelser angående preskription av vräkningsutslag. Utskottet vill vidare fästa uppmärksamheten på att riksskatteverket – med hänsyn till att den nya balken i sin helhet kan förväntas träda i kraft tidigast år 1979 – ifrågasatt om det inte finns anledning att redan nu överväga att införa en vidgad möjlighet för kronofogdemyndighet att bevilja anstånd med verkställighet av vräkning. Utskottet delar verkets uppfattning att lagändringar bör genomföras som gör det möjligt för den exekutiva myndigheten att medge anstånd med vräkningsförrättningar under den något längre tid som ofta erfordras för att de sociala myndigheterna skall erhålla rådrunder att planera och genomföra sådana stödjande och rådgivande åtgärder vilka kan vara påkallade för att förhindra att mänskliga tragedier och social utslagning uppstår till följd av vräkningsbeslutet. Utskottet delar också verkets uppfattning att det bör övervägas huruvida lagändringar i denna riktning lämpligen kan genomföras redan nu genom provisorisk lagstiftning i avbidan på att den nya utsökningsbalken kan träda i kraft. Hur uppläggningsarbetet i denna del skall ske är emellertid en fråga som det enligt utskottets uppfattning i första hand ankommer på regeringen att ta ställning till. Utskottet vill understryka vikten av att man under det fortsatta lagstiftningsarbetet särskilt uppmärksammar de i betänkandet berörda frågorna.

Utskottet hemställer på anförda skäl  
att riksdagen avslår motionen 1975:1140.

Stockholm den 15 maj 1975

På lagutskottets vägnar  
IVAN SVANSTRÖM

*Närvarande:* herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Lidgard (m), fru Åsbrink (s)\*, herrar Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herrar Olsson i Sundsvall (c)\*, Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), herr Gustafsson i Stockholm (s), fru Hjalmarsson (s) och fru Karlsson (c).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

### **Reservation**

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m) som i fråga om *utskottets motivering* anser

att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med orden "Om man" och på s. 15 slutar med orden "berörda frågorna" bort utgå.